

# **EIENDOMSMEGLERENS OPPLYSNINGSPLIKT**

Informasjonsansvaret overfor kjøper

Kandidatnummer: 351

Veileder: Trygve Bergsåker

Leveringsfrist: 25. april 2006

Til sammen 15662 ord

17.06.2006

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>VALG AV TEMA</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>PROBLEMSTILLING</b>	<b>2</b>
1.2.1	Avgrensning av oppgaven	2
<b>1.3</b>	<b>RETTSKILDER</b>	<b>8</b>
1.3.1	Formelle Lover	8
1.3.2	Forarbeider	8
1.3.3	Rettspraksis	9
1.3.4	Bransjepraksis	9
<b>1.4</b>	<b>OPPGAVENS VIDERE OPPBYGNING</b>	<b>11</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>INFORMASJONSANSVARET OVERFOR KJØPER</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b>2.1</b>	<b>KJØPERENS KRAV PÅ OPPLYSNINGER § 3-6</b>	<b>13</b>
2.1.1	Minstekravet i første ledd	13
2.1.2	Tilleggskravet i annet ledd	25
<b>2.2</b>	<b>MEGLERENS UNDERSØKELSESPLIKT § 3-7</b>	<b>26</b>
2.2.1	Nødvendige opplysninger om eiendommen (undersøkelsespliktens gjenstand)	28
2.2.2	Innhente og kontrollere (elementene)	32
2.2.3	”Rimelig” (intensiteten)	33
<b>2.3</b>	<b>DE GENERELLE KRAV I § 3-1</b>	<b>34</b>
2.3.1	Første ledd	35
2.3.2	Annet ledd	41
2.3.3	Forbudet mot egenhandel/habilitet	44
<b><u>3</u></b>	<b><u>NOU 2006: 1</u></b>	<b><u>46</u></b>

<b>3.1</b>	<b>FORHOLDET TIL GJELDENE RETT</b>	<b>46</b>
3.1.1	Utvalgets vurderinger av meglers omsorgsplikt	46
3.1.2	Presisering av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt	47
<b><u>4</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>55</u></b>

## **1 INNLEDNING**

### **1.1 VALG AV TEMA**

Kjøp og salg av bolig er noe de fleste av oss opplever en eller flere ganger i løpet av livet. For mange er dette en av de største økonomiske transaksjonene de gjør. I de fleste tilfeller brukes det en mellommann, som oftest en eiendomsmegler og det er viktig at han oppfyller de plikter som stilles til han. Megler blir ofte definert som en selvstendig mellommann som opptrer for fremmed regning. Som selger kan man bli ansvarlig for mangler ved eiendommen, det er da viktig at selger ikke holder tilbake opplysninger overfor eiendomsmegleren. Som kjøper forventer man at alle relevante opplysninger blir gitt, men har også selv en undersøkelsesplikt. Han kan ikke gjøre en mangel som han burde blitt kjent med ved egen undersøkelse, gjeldende overfor selger. Eiendomsmegleren er den profesjonelle part som begge har anledning til å rådføre seg med. Eiendomsmegleren har en selvstendig opplysningsplikt ovenfor kjøper. At det finnes slike regler er nettopp for å sikre at selgers og kjøpers interesser blir ivaretatt, ofte vil det være et behov for slik veiledning. Selv om megleren som regel får oppdraget fra selger, så har han også forpliktelser overfor kjøper.

Når jeg velger å skrive om dette er det fordi jeg føler at det er et veldig aktuelt tema, og fordi det er viktig å holde seg oppdatert på utviklingen innen området. Det har kommet en ny utredning som ble avgitt til finansdepartementet 10. Januar 2006, denne vil bli sammenlignet med gjeldene rett på området. Besvarelsen her vil dreie seg eiendomsmeglerens plikter under oppdraget, ofte er det uklarheter om hva man kan forvente av megleren og hva man selv som kjøper eller selger må stå for. Eiendomsmegleren har en plikt til å fremskaffe opplysninger om eiendommen og videreformidle disse. Problemstillingen kommer oftest frem når kjøper hevder han ikke har

fått de opplysningene han har krav på, og mener derfor at eiendommen ikke oppfyller de forventninger han hadde. Det er derfor viktig å vite hva megleren står ansvarlig for og hva selger selv må ta ansvaret for. Disse problemstillingene forekommer ofte i praksis, og det er nettopp derfor jeg har valgt dette som tema.

## **1.2 PROBLEMSTILLING**

Når jeg skal skrive om eiendomsmeglerens plikter under oppdraget, så er det primært forholdet mellom megleren og kjøperen som behandles. Da med meglers opplysningsplikt som hovedtema, dette er regulert i eiendomsmeglingsloven(emgll.) § 3-6. Under her må man nødvendigvis også omhandle eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt emgll. § 3-7, siden disse henger tett sammen. Siden meglerens viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selger, vil også selgeren og forhold på hans side bli omtalt. De mer generelle krav i emgll. §3-1 må også omhandles da disse henger sammen med resten av besvarelsen.

Besvarelsen vil behandle meglers informasjonsplikt overfor forbrukerkjøper.

### **1.2.1 Avgrensning av oppgaven**

Når jeg skal skrive om meglers opplysningsplikt og undersøkelsesplikt synes jeg det er riktig å nevne andre områder som jeg avgrenser oppgaven mot. Disse blir omhandlet innledningsvis for å klargjøre min problemstilling ytterligere.

### 1.2.1.1 Erstatningsansvar ved mislighold fra megleren

Hvis megleren ikke oppfyller sine plikter, kan det resultere i et erstatningsansvar.

Culparegelen er den alminnelige erstatningsregel i kontrakt, dette innebærer at den kommer til anvendelse for alle kontraktstyper og alle former for mislighold så lenge det ikke er hjemmel for et annet grunnlag. Eiendomsmeglingsloven har ingen bestemmelse om meglers erstatningsansvar, dette må bestemmes på ulovfestet grunnlag. For at erstatningsansvar skal foreligge kreves det at megleren har utvist skyld, forsett eller uaktsomhet<sup>1</sup>. Overfor oppdragsgiver er det tale om erstatning i kontrakt, mens overfor andre er det tale om erstatning utenfor kontrakt. Dette skille har ikke særlig betydning i praksis.

For kontrakter inngått i næring skal man ta utgangspunkt i et strengt profesjonsansvar, dette kommer bla. frem av Rt. 1988 s. 7. Her hadde ikke megler opplyst selger om at overdragelsen ville utløse gevinstbeskatning, og ble holdt ansvarlig for det oppståtte skattekravet. Høyesterett la til grunn at megleren ikke har noen alminnelig plikt til å opplyse om skattemessige konsekvenser av transaksjonen, men at megleren ”hensett til de konkrete omstendigheter som her forelå, hadde... en meget sterk oppfordring til å ta de skatterettslige sider ved overdragelsen opp med klienten”<sup>2</sup>. Det forventes at megleren som den profesjonelle part skal ha kjennskap til slike sentrale skatteregler, etter forholdet i denne saken så burde han ha opplyst om disse. Selv om megleren i utgangspunktet ikke har en plikt til å opplyse om skatteregler ble han her ansvarlig, dette viser at det er et strengt profesjonsansvar som gjelder. Denne dommen kan nok oppfattes som streng, men den viser at det er en profesjonell og ikke individuell vurdering som skal foretas. Bransjens standarder er her retningsgivende. Så hvis megleren gjør en feil som medfører et økonomisk tap og at tapet er forårsaket av megleren, kan dette utløse et erstatningsansvar.

---

<sup>1</sup> Hagstrøm, Viggo. Obligasjonsrett. Universitetsforlaget 2003 s. 450 flg.

<sup>2</sup> Rt. 1988 s. 13

Dette kommer også frem av Rt. 1995 side 1350, hvor Høyesterett uttaler at det ”i utgangspunktet gjelder et strengt, ulovfestet profesjonsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet”<sup>3</sup>. Denne dommen har vært retningsgivende for senere rettspraksis. Saken gjaldt salg av en eiendom med en underetasje som ikke var godkjent for beboelse. Underetasjen hadde vært utleid over lengre tid, og med hensyn til manglene (vindusflater og takhøyde) så var det ikke store forandringer som skulle til før det ville bli godkjent. Takstmann er bygningskyndig og ventes i større grad enn megler å merke seg mulige problemer ved slike forhold. Eiendomsmeglere og takstmann har omsetning og taksering som profesjon, og aktsomhetskravene blir da strenge. Forhold som har stor betydning for kjøperen, skjerper meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Spørsmålet som må stilles er om megler har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet. Retten uttalte videre, ”Når det spesielt gjelder kravet til eiendomsmeglere, gir lovgivningen en viss, men begrenset, veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen”. I denne sammenheng er det særlig den generelle standarden ”god meglerskikk” som er interessant. Høyesterett refererer til utredningens uttalelse:

”megleren bør ikke pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, men kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke gis nødvendige opplysninger om eiendommen. Hvor langt meglerens plikter her strekker seg, må avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk”<sup>4</sup>.

Retten kom frem til at megleren og takstmann ikke hadde opptrådt erstatningsbetingende, men fremhever at det hadde vært ønskelig at både takstmann og megler hadde vært mer oppmerksomme ved befaringen.

---

<sup>3</sup> Rt.1995 Side 1356

<sup>4</sup> NOU 1987:14 Side 75

Det kan tenkes mange muligheter av feil fra meglers side. Oppgaven her vil hovedsakelig ta for seg opplysningsplikten, dette kan også være feil i prospekt eller annen markedsføring. Et annet spørsmål som kan stilles er om selger kan holdes ansvarlig for mangler dersom megler ikke informerer kjøper om disse. Selgeren hefter ikke bare for egne opplysninger, det blir en identifikasjon med megler<sup>5</sup>. Dette utelukker ikke meglers ansvar, men det må foretas en selvstendig vurdering av om vilkårene for erstatning foreligger overfor megler. Hvis det er tilfelle vil megler selv være ansvarlig for de uriktige opplysningene, hvis vilkårene ikke foreligger hos megler kan selger selv bli ansvarlig.

Et problem ligger i om tapet er et påviselig tap som megleren vil kunne stå ansvarlig for. Utgangspunktet er at bevisbyrden ligger hos skadelidte, men som vi skal se videre i oppgaven er det visse plikter som er lovfestet for eiendomsmeglere. Tenker her da spesielt på § 3-6, et spørsmål som kan stilles er om det kan bli snakk om en omvendt bevisbyrde. Det er uansett ikke snakk om et objektivt ansvar. Det kan sies som at det foreligger et minimum av plikter som megleren vil stå ansvarlig for, det er her oppgavens tema kommer frem.

I NOU 2006:1 s 131 (kapittel 11 pkt.11.3) er det vurdert om det er grunn til å innføre et strengere ansvar enn skyldansvaret. Alternativet er et objektivt ansvar i forhold til andre enn oppdragsgiver, altså at skadelidte skal få erstatning uansett om det foreligger skyld på skadevolderens side. Dette ansvaret forutsetter at risikoen kommer fra ting eller innretning, virksomhet eller drift, og er stadig, typisk og ekstraordinær. Dette lar seg ikke forene med eiendomsmegling, så utvalget kommer til at det fortsatt bør gjelde et strengt profesjonsansvar. Overfor oppdragsgiver er det snakk om ansvar i kontrakt, og her er det på stadig flere områder kontrollansvaret som gjelder. Utvalget kom til at det ikke burde innføres et slikt ansvar innenfor eiendomsmegling, og at utviklingen best kan overlates til domstolene. Derimot mener de at loven bør inneholde en henvisning til at eiendomsmegleren hefter på skyldgrunnlag etter alminnelige regler. Dette begrunnes med

---

<sup>5</sup> Bergsåker, Trygve. Kjøp av fast eiendom. Side 211



at det er behov for å gi informasjon, særlig i en forbrukerlov. Dette ble også foreslått i NOU 1987:14 s. 39, men ble ikke fulgt opp i proposisjonen.

Selgeren har selv en mulighet til å sikre seg mot krav fra kjøper. Det er blitt vanlig å tegne eierskifteforsikring ved salg av bolig, men hvem er sikret og hva er sikret? Dette er i hovedsak en forsikring for selgeren. Utgangspunktet er at selger forsikrer seg mot sitt eget rettslige mangelsansvar, altså forsikringsselskapet er ikke ansvarlig for mer enn det selger er ansvarlig for. Der er ikke selve eiendommen som er forsikret, men selgeren. Dette kan være en stor fordel for selger, men det kan være mange unntak. Det er som regel en egen klausul som gir selskapet et regresskrav dersom selger har holdt noe skjult. Hva eierskifteforsikringen dekker varierer fra selskap til selskap, selgeren, dvs. forsikringstakeren, bør lese godt igjennom forsikringsavtalen for å se hva den faktisk dekker. Dekker den skjulte mangler, vanhjemmelsansvar eller arealsvikt? Hvis det skulle bli misnøye med forsikringen er forsikringsklagekontoret rette klageinstans. Man skal selvfølgelig heller ikke glemme at i tillegg til selgerens ansvar er fortsatt megleren ansvarlig etter profesjonsansvaret, det samme gjelder takstmann.

#### 1.2.1.2 Forholdet til avhendingsloven

Avhendingsloven gjelder kjøp og salg av fast eiendom, så lenge det skjer ved frivillig salg, bytte eller gave. Spørsmålet blir hvor meglerens undersøkelsesplikt og opplysningsplikt kommer inn. Det er viktig å skille mellom meglerens plikt til å gi opplysninger etter eiendomsmeglingsloven og opplysningsplikt for selger eller utleier av fast eiendom. Dette er regulert gjennom kontraktslovgivningen, bla. avhendingsloven §§ 3-7, 3-8, kjøpsloven §§ 18, 19, bustadoppføringslova §§ 27, 28 og husleieloven §§ 2-3, 2-4. Et eksempel som kan nevnes i denne sammenheng er hvis megler har unnlatt å opplyse kjøper om feil eller mangler som han kjente eller måtte kjenne til, og selger blir ansvarlig for mangel etter avhl. § 3-7. Blir det da selger eller megler som står ansvarlig for tapet. Det blir et spørsmål om megler har misligholdt sin opplysningsplikt ovenfor kjøper, jf emgll. § 3-6.

Megleren står som profesjonell mellommann og blir ikke direkte berørt av avtalen mellom selger og kjøper. Selgeren blir derimot identifisert med megler dersom han gir uriktige opplysninger om eiendommen, det blir altså en kontraktshjelperidentifikasjon. Selv om slik identifikasjon foreligger, medfører ikke det nødvendigvis at krav etter kontraktslovene kan rettes mot megler. Dette må avgjøres etter reglene om eiendomsmegling. Regelsettene har forskjellig utforming så selv om det foreligger en mangel etter kontraktslovgivningen medfører ikke det at mangelen nødvendigvis er det etter eiendomsmeglingsloven. Det kan nevnes at megler kan bli holdt solidarisk ansvarlig i søksmål rettet mot selger etter kontraktslovene, men det forutsettes at megler kan holdes ansvarlig også etter eiendomsmeglingsloven<sup>6</sup>. I Rt. 2005 side 870 kom Høyesterett frem til at selger og megler var solidarisk ansvarlig for kjøpers økonomiske tap. Saken gjaldt salg av en eiendom med fire leiligheter, det kom frem av salgsoppgaven at alle fire leilighetene kunne leies ut, men det var bare tilfelle for to av de. Spørsmålet i saken var om megler har et prinsipalt solidaransvar med selger overfor kjøper. Høyesterett uttaler:

”Jeg kan ikke se at det foreligger hensyn som taler for at meglerens ansvar bør være subsidiært i forhold til selgerens. Når en megler har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet, kan jeg ikke se at det er avgjørende argumenter mot at han skal hefte prinsipalt solidarisk overfor kjøper”.

I dette ligger det at en kjøper kan fremsette sine krav direkte til megler, uten først å gå på selger. Det kan gjøre det enklere for kjøpere å få erstatning, ofte vil et eiendomsmeglingsforetak være mer betalingsdyktige enn selger.

Retten nevner også at solidaransvaret enten følger av skadeserstatningsloven § 5-3 eller på ulovfestet grunnlag, og tok ikke stilling til hvilket av alternativene som gjaldt, resultatet ble det samme. Retten viser til NOU 1987:14 hvor det ble forelått skl.§ 5-3 også skulle gjelde for eiendomsmeglere.

---

<sup>6</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 155 flg.

## **1.3 RETTSKILDER**

### **1.3.1 Formelle Lover**

Lovteksten er det naturlige utgangspunktet ved behandling av rettslige problemer. Den mest sentrale rettskilden som er behandlet her er Eiendomsmeglingsloven av 16. juni 1989 nr. 53. Da særlig §§ 3-6, 3-7 og 3-1. Det er også brukt henvisninger fra denne til den tidligere Eiendomsmeglingsloven av 24.juni 1938 nr. 13. Når jeg bruker forkortelsen emgl. tenker jeg hovedsakelig på lov av 1989 nr. 53. Avhendingsloven gjelder kjøp og salg av fast eiendom, denne behandler forholdet mellom kjøper og selger. Den vil bli nevnt, men hovedtyngden ligger altså på forholdet mellom megler og kjøper.

Andre lover er også berørt i oppgaven, men av langt mindre omfang enn de ovenfor nevnte. Forskrifter vil i liten grad bli behandlet i oppgaven, men viser til det der det kan ha noen betydning for besvarelsen.

### **1.3.2 Forarbeider**

De forarbeidene som er brukt er hovedsakelig Falkanger-utvalgets utredning, NOU 1987:14 og den påfølgende Ot.prp.nr. 59 (1988-1989). Disse er blitt brukt ganske omfattende for å fastslå hva som ligger i de enkelte bestemmelsene. Andre forarbeider som blir behandlet er NOU 2006:1 som er en utredning fra en arbeidsgruppe under ledelse av Tore Bråthen. Denne ble avgitt Finansdepartementet 10. Januar 2006.

Det er vanlig å henvise til forarbeider ved å oppgi på hvilken side i forarbeidene informasjonen kommer fra. I de fleste av forarbeidene jeg har benyttet meg av har Lovdata<sup>7</sup> vært min hovedkilde, her hender det at sidetallene utelatt. I noen tilfeller kan henvisningene vise til kapitler og underkapitler hvis jeg ikke har funnet sidetallene gjennom andre kilder.

### 1.3.3 Rettspraksis

Mengden av rettspraksis på området er forholdsvis omfattende, det er imidlertid få som direkte gjelder meglers opplysningsplikt. Enkelte avgjørelser som er av generell interesse og som gjenspeiler rettstilstanden godt, vil bli omtalt underveis i oppgaven der de har særlig relevans. Det er også blitt brukt avgjørelser av underordnede domstoler.

All rettspraksis har generell relevans, men høyesterettsavgjørelser har større betydning enn avgjørelser fra underordnede domstoler. Man legger altså større vekt på høyesterettsavgjørelsene<sup>8</sup>, der det ikke foreligger Høyesteretts avgjørelser vil underrettsinstansens praksis tillegges større vekt.

### 1.3.4 Bransjepraksis

Bransjepraksis er en av mange rettskilder som kan tjene til å presisere innholdet av en rettsregel. Mye av bransjepraksisen omhandler kravet til god meglerskikk, dersom denne går lengre enn det normalt ville ha fulgt av kriteriet, må det likevel legges til grunn. Dersom bransjen beveger seg i en retning som ville medføre et lempeligere krav til kriteriet, skal det ikke legges til grunn<sup>9</sup>. Dette følger av at eiendomsmeglingsloven er

---

<sup>7</sup> <http://www.lovdata.no>

<sup>8</sup> Eckhoff s. 162

<sup>9</sup> Ot.prp.nr 59 (1988-1989) Side 20

preseptorisk til gunst for partene<sup>10</sup>. Utgangspunktet er at bransjepraksis generelt skal tillegges liten vekt, men i forarbeidene står det ”innholdet av et begrep som god meglerskikk vil kunne variere over tid, avhengig av vanlig praksis i bransjen”. Videre står det at ”det er denne praksis som i første rekke vil være avgjørende for publikums forventninger til meglers ytelse”<sup>11</sup>. Ut i fra dette kan man trekke at bransjepraksis er med på å presisere innholdet i vage bestemmelser, noe det er flere av i eiendomsmeglingsloven.

Kredittilsynet skal føre kontroll med eiendomsmeglingsvirksomheten, i oppgaven blir det gjort enkelte henvisninger til Kredittilsynets praksis. Hvilken vekt Kredittilsynets praksis tillegges, må man se hen til om det dreier seg om rundskriv eller enkeltsaker og hvor lang og fast praksisen er. Materialet er tilgjengelig på Kredittilsynets hjemmesider. Hensynet til forutberegnelighet tilsier at man bør legge en del vekt på den<sup>12</sup>.

Reklamasjonsnemnda For Eiendomsmeglertjenester, ble opprettet 1.jan 2005 i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet<sup>13</sup>. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester behandler bare klager mot eiendomsmegler, og ikke spørsmål som gjelder forholdet mellom selger og kjøper av fast eiendom. Et annet utgangspunkt for Reklamasjonsnemnda er at de kun baserer seg på hva som kan dokumenteres skriftlig. Nemdas uttalelser er ikke bindende for partene, og skal ikke tillegges for stor vekt. Men det kan stilles spørsmål om den har større vekt enn den tidligere Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester, dette på grunn av at tilgjengeligheten er bedre, den nye nemnda er bedre sammensatt og favner over de fleste som driver eiendomsmegling<sup>14</sup>. Besvarelsen viser til noen slike klagesaker.

---

<sup>10</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 115

<sup>11</sup> NOU 1987:14 Side 44

<sup>12</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 59-60

<sup>13</sup> <http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/index.gan?id=14&subid=0>

<sup>14</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 61

Det blir også vist til De etiske reglene for Norges Eiendomsmeglerforbund<sup>15</sup>, disse har begrenset rettslig betydning. De kan hjelpe til med å tydeliggjøre hva som regnes som god praksis i bransjen. Det kommer frem av forarbeidene at de ”etiske reglene vil kunne være et supplement til lovgivning, rettspraksis og annen myndighetspraksis med tanke på den nærmere konkretisering av hva som følger av god meglerskikk”<sup>16</sup>.

#### **1.4 OPPGAVENS VIDERE OPPBYGNING**

Den videre fremstilling starter med å ta for seg meglers informasjonsansvar overfor kjøper, oppgavens kapittel 2. Først behandles emgll. § 3-6 som inneholder minimumskravene til opplysninger som megler skal gi kjøper. Deretter blir emgll. § 3-7 behandlet. Den omhandler meglers undersøkelsesplikt, denne går utover den plikt megler har i henhold til emgll. § 3-6. Videre vil jeg ta for meg emgll. § 3-1, dette er den grunnleggende bestemmelsen som går på meglers plikter under oppdraget. Kravet til opplysningsplikt må sees i sammenheng med meglers undersøkelsesplikt, og vurderes ut fra kravene om god meglerskikk. Emgll. § 3-1 er en generell bestemmelse, emgll. §§ 3-6 og 3-7 fastsetter meglers plikter mer detaljert<sup>17</sup>. Emgll. § 3-1 er en generalklausul som peker i retning av at meglers plikter i større grad avhenger av bransjens praksis. Falkanger-utvalget mener at en henvisning til en slik standard er med på å minne megleren om at han kan ha andre plikter enn det som følger av loven. Kravet til god meglerskikk bidrar altså til å fastsette innholdet i de andre bestemmelsene. Under gjennomgangen av emgll. § 3-1 vil jeg også behandle emgll. § 2-12 som har erstattet emgll. § 3-1 tredje ledd.

---

<sup>15</sup> <http://www.nef.no/index.gan?id=1566&subid=0>

<sup>16</sup> NOU 1987:14 Side 44

<sup>17</sup> NOU 1978:14 side 64

Legger til at eiendomsmeglingsloven er ufravikelig, dette følger av ordlyden i loven og fra forarbeidene. Falkanger-utvalget legger til grunn at bestemmelsene om meglers forhold til kjøper og selger er preseptoriske, men at det i enkelte bestemmelser åpnes for avvikende avtaleregulering<sup>18</sup>. Eiendomsmeglingsloven kapittel 3 kan ikke fravikes til ugunst for forbrukeren.

I kapitel 3 vil jeg behandle den nye utredningen som har kommet, NOU 2006:1. Her vil jeg se på de forandringer utvalget anbefaler i forhold til gjeldende rett. Da med utgangspunkt i de bestemmelsene som er gjennomgått i kapitel 2.

---

<sup>18</sup> NOU 1987:14 s. 39

## **2 INFORMASJONSANSVARET OVERFOR KJØPER**

### **2.1 KJØPERENS KRAV PÅ OPPLYSNINGER § 3-6**

Emgll.§ 3-6 omhandler kjøperens krav på opplysninger om eiendommen.

At kjøperen har krav på opplysninger av megleren kommer klart frem av loven, men som den videre fremstilling skal vise er det mer omfattende enn det loven gir inntrykk av. Man skal også ha i tankene at megleren skal ivareta begge parter interesser. Etter omstendighetene vil megleren ha en opplysningsplikt utover det som følger av emgll.§ 3-6, jf. emgll.§§ 3-7 og 3-1. Det vil bli behandlet etter emgll.§ 3-6. Opplysningsplikten gjelder naturligvis ikke for opplysninger som er taushetsbelagt etter emgll.§ 5-1<sup>19</sup>.

#### **2.1.1 Minstekravet i første ledd**

Første ledd inneholder et minstekrav til opplysninger som megler skal gi kjøper før handelen er sluttet. Det er imidlertid en begrensning når det gjelder åpenbart uinteressante opplysninger, jf. forarbeidene<sup>20</sup>. Den som er nærmest til å foreta en slik vurdering er megleren, men i praksis vil han nok ikke fravike kravene som er oppstilt i §3-6 siden dette kan utløse et rettslig ansvar hvis det viser seg at hans vurdering var uriktig. Megler bør derfor være varsom med å foreta slike vurderinger, det bør være kjøperen selv som skal vurdere om opplysningene er relevante eller ikke. Som eksempel på slike uinteressante

---

<sup>19</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 153.

<sup>20</sup> NOU 1987:14 s. 73



opplysninger nevner utvalget opplysninger om grunnarealet ved utleieleiligheter. I emgll.§ 3-6 brukes ordet oppgave, med det menes det normalt salgsoppgave, denne skal være skriftlig. I dag er det vanlig å legge dette ut på internett, ofte er disse ikke fullstendige. Hvis det skulle ha seg sånn at ikke alle opplysningene er innhentet, er det viktig at megler opplyser om at fullstendig salgsoppgave kan fås ved henvendelse til megler. Megler bør være forsiktige med slike ufullstendige salgsoppgaver, en slik forkortet versjon kan være i strid med minstekravet og megler kan bli holdt ansvarlig etter emgll.§ 3-6<sup>21</sup>.

Opplysningene som er oppstilt i denne paragraf er ikke uttømmende, det kan følge av god meglerskikk at andre opplysninger skal gis i det enkelte tilfellet. Det er også blitt diskutert om megleren skal få noe utvidet opplysningsansvar når det gjelder tvangssalg, dette fordi selgerens svake økonomi gjør det vanskelig ved eventuelle mangelkrav fra kjøperen<sup>22</sup>. Første ledd inneholder åtte punkter som beskriver hva kjøperen minst har krav på av opplysninger.

#### 2.1.1.1 Emgll. § 3-6 første ledd nr.1 Registerbetegnelse og adresse

Registerbetegnelse innebærer at megler skal opplyse kjøper om oppføringen i grunnboken<sup>23</sup>. Grunnboken er et realregister som inneholder opplysninger om alle tinglyste dokumenter som gjelder den faste eiendommen. Tinglysning av en rettighet i grunnboken innebærer at det tinglyste får rettsvern overfor tredjemann. Man oppnår en beskyttelse mot senere tinglyste rettigheter i samme eiendom. Kjøper må derfor etter at handelen er fullført tinglyse skjøte på seg for å oppnå rettsvern. Det som er aktuelt for en kjøper er hva grunnboken gir av opplysninger. Det grunnboken inneholder er først grunndata om eiendommen, som gårds- og bruksnummer, under her finner man også opplysninger om

---

<sup>21</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 157.

<sup>22</sup> Bergsåker, Trygve. Kjøp av fast eiendom. Side 31

<sup>23</sup> Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) s. 43

festenummer og seksjonsnummer og eventuelle fradelinger<sup>24</sup>. Med adresse menes det gate eller vei, nummer og postnummer. I 1995 ble grunnboken samordnet med GAB-registeret til et landsomfattende eiendomsregister. GAB-registeret er et register med faktiske opplysninger som kan deles i tre deler, grunneiendom, adresse og bygning. Man kan ikke ubetinget stole på de opplysninger som er gitt, men med disse forbehold kan en megler som ikke undersøker her misligholde sin undersøkelsesplikt<sup>25</sup>. Megler bør forventes å gi opplysninger både om faktiske og rettslige omstendigheter ved eiendommen. Man kan ikke stole på at alle vesentlige opplysninger om eiendommen er med i GAB-registeret, men siden grunnboken er et rettighetsregister er det også behov for et register med faktiske opplysninger. Kommer tilbake til GAB-registeret under punkt nr. 5 & 6. Grunnboken kan også inneholde faktiske opplysninger som for eksempel arealangivelser, men det er da ikke blitt foretatt noen kontroll av disse og det foreligger ingen rettsvirkninger til disse opplysningene. Som det kommer frem nedenfor inneholder grunnboken også andre opplysninger som er relevante for kjøper.

#### 2.1.1.2 Første ledd nr. 2 Eierforhold

Med eierforhold menes det hvem som er eier av eiendommen. Dette kommer oftest frem av skjøte, som skal være tinglyst på eiendommens blad i grunnboken. Under her ligger det også et krav til opplysning om eierform, er det eneeie, sameie eller selskapsandel<sup>26</sup>. Det kan være om eiendommen er selveier eller om det er borettslagsleilighet, er tomten festet osv. Ved utleie må utleierens navn også opplyses i tillegg til eieren hvis det er noen<sup>27</sup>. Eierforholdet er av betydning for kjøper av forskjellige årsaker. Det er ulike regler for de ulike objektene med hensyn til disposisjonsrett, innfrielse av låneforpliktelser og det sier

---

<sup>24</sup> Falkanger, Tingsrett(2000) s. 484, 485

<sup>25</sup> Falkanger, Tingsrett(2000) s.517, 518

<sup>26</sup> Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) s. 43

<sup>27</sup> NOU 1987:14 s.73

noe om rettighetene til grunnen.<sup>28</sup> Eierforholdet skal gå klart frem av de opplysningene kjøper får av megler. Megleren må altså foreta de nødvendige undersøkelser for å fastslå hvem rette eier er, og deretter fremlegge dette skriftlig for kjøperen. Det som er viktig å merke seg er at det er mer enn kun rette eier det skal opplyses om, eierformen er også en slik opplysning som skal tas med i salgsoppgaven<sup>29</sup>.

#### 2.1.1.3 Første ledd nr. 3 Heftelser

Nå har kjøper fått opplysninger om registerbetegnelse, adresse og eierforhold, men for en kjøper er det flere forhold han trenger å vite før handelen sluttet. Hvis det foreligger en heftelse på eiendommen vil dette kunne ha stor betydning. Med heftelse menes alle typer for innskrenkninger av eiendomsretten, den mest vanlige er kanskje panterrettigheter. Panterett er en særrett til å søke dekning for et krav vedkommende har i eiendommen, f.eks. banker tar ofte pant i eiendommen som sikkerhet for lån. Hovedregelen om pant i fast eiendom følger av panteloven § 2-1, man kan pantsette eiendomsretten eller tinglyst særlig rett i slik eiendom. For at en heftelse skal få rettsvern, må den tinglyses. Med rettsvern menes det at eiendomsretten eller en begrenset rett har vern mot konkurrerende rettigheter<sup>30</sup>. Heftelser omfatter også legalpanteheftelser. Med dette menes det lovbestemte panteheftelser, det kan f.eks. være kommunale avgifter<sup>31</sup>.

Andre former for heftelser kan være bruksrettigheter, grunnbyrder eller løsningsrettigheter<sup>32</sup>. Med grunnbyrde mener man en handlingsplikt som er knyttet til eiendommen. Dette kan blant annet være en plikt til gjerdehold ut over det som følger av

---

<sup>28</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005) s. 159

<sup>29</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 84

<sup>30</sup> Jusleksikon, s. 244

<sup>31</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 84

<sup>32</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

lov. Løsningsrettigheter kan f.eks. være forkjøpsrett. Det kan tenkes at det selges en eiendom uten at den som har en forkjøpsrett blir informert om dette, når han får kjennskap om salget vil han kunne omstøte salget ved å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Et eksempel kan være at en sameier har forkjøpsrett når en part skifter eier jf. sameieloven § 11, eller når en servitutt går over til en ny rettighetshaver. De tinglyste heftelsene vil megleren finne ved å undersøke grunnboken. Det kan sies at grunnboken har positiv troverdighet, den som innretter seg i tillit til grunnbokens informasjon om rettsforhold bør beskyttes<sup>33</sup>.

Grunnboken ble i 1995/1996 gjort elektronisk. En del eldre rettstiftelser ble da ikke overført, så utskrift fra den elektroniske grunnboken vil ikke alltid ha med alle relevante heftelser om eiendommen. Det kan derfor være nødvendig av megleren å undersøke den manuelle grunnboken<sup>34</sup>, spesielt ved salg av eldre eiendommer.

Både tinglyste og ikke tinglyste heftelser omfattes<sup>35</sup>, de heftelsene som ikke er tinglyst er det ikke alltid like lett for megleren å oppdage. Den eneste kilden megleren da har er selgeren selv, men så langt megleren kjenner eller burde kjenne til at slike heftelser kan foreligge skal han undersøke nærmere, jf emgll.§ 3-7 som omhandles i pkt 2-2. Det kan være at selger har en ikke tinglyst avtale om en partiell bruksrett på eiendommen, f.eks. ferdselsrett eller beiterett, her vil ofte megler kunne få et hint om dette under besiktigelsen. Som den profesjonelle part burde da megler undersøke dette nærmere, eller i det minste informere om at en slik rettighet kan foreligge. Det kan nevnes at dersom ikke kjøper blir opplyst om en slik rett, kan han ekstingvere retten. Det er imidlertid et krav at kjøper er i god tro, dette følger av tinglysningsloven § 21. Megler skal opplyse om heftelser uavhengig av om kjøperen vil kunne ekstingvere eller ikke<sup>36</sup>.

---

<sup>33</sup> Falkanger, Thor. Tingsrett. Side 481

<sup>34</sup> Falkanger, Thor. Tingsrett. Side 482

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43.

<sup>36</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 160-161.

Offentlige pålegg, fredningsvedtak e.l. vil også medføre slike innskrenkninger, disse må sees i sammenheng med nr.8.

#### 2.1.1.4 Første ledd nr. 4 Tilliggende rettigheter

Med tilliggende rettigheter menes det rettigheter som sameieparter, ferdselsretter, allmenningsrett eller fiske- og jaktretter<sup>37</sup>. Et annet navn for enkelte av disse rettighetene er positive servitutter, eller en særrett over fremmed eiendom som for eksempel en veirett. Det er på en måte det motsatte av heftelser. At det foreligger slike tilliggende rettigheter til eiendommen betyr at også den nye eier får disse rettighetene. Med andre ord, hvis du kjøper en eiendom med en rett til å hugge ved på naboeiendommen, så har du en tilliggende rettighet mens naboeiendommen har en heftelse i form av en servitutt. Tilliggende rettigheter kan også være garasje plass, rett til båtplass, om det medfølger kjellerbod eller informasjon om fellesarealer. Megleren har oftest kun selger som informasjonskilde om disse rettighetene, men selger vil vanligvis av egen interesse opplyse om disse siden dette er positivt for salget. Hva hvis selger opplyser om en slik rettighet, men det viser seg at den ikke eksisterer?

Dette var nettopp problemet i Rt.1999 s.408. Saksforholdet var at det ble solgt en borettslagsleilighet med garasje, men det viste seg at det ikke fulgte noen garasje plass med leiligheten. Dommen omhandler meglerens undersøkelsesplikt og vil bli behandlet nærmere i punkt 2.2.1.

---

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

#### 2.1.1.5 Første ledd nr. 5 & 6 Grunnareal og bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Disse opplysningene kommer ofte frem av målebrevet og/eller verdi- og lånetaksten. Eiendommens grunnareal og bygningers areal vil ofte ha stor betydning for en kjøper, dette er faktiske opplysninger som ikke finnes i grunnboken. Ofte bruker en kjøper nettopp slike opplysninger til å fastslå om prisen er riktig etter markedet. Kvadratmeter priser er ofte gjengitt i forskjellige eiendomsundersøkelser og gir en pekepinn på hva eiendommen kan være verdt. Det er utarbeidet en standard for areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940, her står det hvordan arealet skal beregnes. Det er viktig at disse beregningene foregår på samme måte slik at det skal være mulig å sammenligne disse<sup>38</sup>. En arbeidsgruppe bestående av forbrukerombudet, forbrukerrådet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Takseringsforbund og Norges Byggstandardiseringsråd har blitt enige om tolkning og bruk av NS 3490. Både Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund har anbefalt sine medlemmer å bruke denne standarden. Videre anbefales det at det brukes samme benevnelser og definisjoner om angivelse av areal, det skal oppgis boligareal, bruttoareal og grunnflate<sup>39</sup>.

Når det gjelder eiendommens grunnareal kan dette finnes i GAB-registeret som statens kartverk har ansvaret for, registeret er hjemlet i delingsloven. GAB-registeret inneholder en rekke opplysninger om eiendommen, blant annet data om eiendommens størrelse, beliggenhet, eier, arealbruk, byggeår, antall leiligheter og rom, bygningsteknisk konstruksjon m.m. Forskrift av 28. April 1987 nr. 369 gir regler for føring av registeret og retten til innsyn. Eiendomsregisteret (EDR) er det nasjonale registeret over alle landets faste eiendommer. EDR inneholder all eiendomsinformasjon fra grunnboken og GAB. Dette har gjort det enklere å skaffe den informasjonen meglere er pliktig til, nå finner man alt på samme sted. Som tidligere nevnt har ikke GAB-registeret rettslig troverdighet, som

---

<sup>38</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>39</sup> [www.nef.no](http://www.nef.no)

betyr at dersom opplysningene er feil kan man bli holdt erstatningsmessig ansvarlig. Med alder og byggemåte tenker man på hvordan bygget er oppført, er det tre, mur, om kjeller følger med og antall etasjer ol.

Det er ikke sjelden at det gis feil opplysninger om areal på en eiendom, man må skille mellom tomteareal og innendørsareal. Det fremgår av forarbeidene til loven og i litteraturen at det er naturlig å anlegge samme vurdering ved innendørs og utendørs arealsvikt, men det presiseres at marginene for avvik innendørs må være adskillig mindre enn utendørs. Med arealsvikt menes det at boligens eller tomtens reelle størrelse er mindre enn det kjøper fikk opplyst av selger, dette er faktiske mangler. Disse reglene er ufravikelig i forbrukerkjøp.

Avhl<sup>40</sup>.§3-3 gjelder tomtearealet. Avhendingsloven har ingen bestemmelse om innendørs arealsvikt, man må derfor bruke avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger ved vurderingen av om arealsvikten er å anse som en mangel<sup>41</sup>. Avhendingsloven gjelder forholdet mellom selger og kjøper, jeg velger likevel å omtale det for sammenhengens skyld.

Arealsviktdommen, som behandles nedenfor, gjaldt også ovenfor selger, men jeg regner med at mye av det samme vil gjelde for megler. Dette særlig fordi selger og megler som regel er solidarisk ansvarlige, jf kapittel 1.2.1.1. Avhl. §3-8 inneholder to vilkår, først må det reelle arealet som selger har opplyst være mindre enn det faktisk er, og i tillegg må dette ha virket inn på avtalen, spørsmålet som må stilles er om partene hadde inngått en identisk avtale selv med riktig informasjon? Det siste innebærer et krav til årsakssammenheng. Høyesterett uttaler i Arealsviktdommen<sup>42</sup>:

”det må antas at kvadratmeterprisen for boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å vurdere ett prospekt opp mot andre som er aktuelle. Dersom først arealavviket, slik som det er i vår sak, er tilstrekkelig vesentlig til å utgjøre en mangel etter §3-8 første ledd, kan

---

<sup>40</sup> Avhendingsloven av 3.juli 1992 nr. 93

<sup>41</sup> Bergsåker, Trygve. Kjøp av fast eiendom s. 274 flg.

<sup>42</sup> Rt. 2003 side 612

det etter min mening vanskelig tenkes at den tilhørende økningen i pris pr. kvadratmeter ikke også vil være motiverende for kjøper. Med mindre det da foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning, vil kravet til årsakssammenheng være tilfredstilt”.

Dommen gjaldt en selveierleilighet hvor selger hadde opplyst at arealet var 112 m<sup>2</sup>, mens det reelle arealet var 102 m<sup>2</sup>. Dette var da et avvik på 8,9%, eller 10 m<sup>2</sup>. HR kom til at dette var tilstrekkelig for at mangel forelå, under forutsetning av at kravet til årsakssammenheng var oppfylt. Det kommer ikke klart frem hvor grensen går, men at 8,9% er tilstrekkelig for at mangel foreligger. Ofte vil en liten leilighet tåle mindre arealsvikt enn en større. Man må ta utgangspunkt i en vurdering av om den aktuelle opplysningen generelt sett, dvs for kjøpere flest, er egnet til å virke kjøpsmotiverende. HR nevnte også at det som tidligere skulle legges vekt på kjøperens inntrykk av eiendommen ved befaring i beslutningsgrunnlaget. Dommen flytter grensene for arealsvikt nedover i forhold til den langt mer restriktive dommen Rt.1966 s.241, men dommen inneholder såpass mange nyanser at det ikke dannes noe helt klart bilde av hva som skal til før avviket tilsvarer en mangel.

Med alder tenker man på bebyggelsen. Bebyggelsens alder kan ha betydning når kjøper skal ta stilling til forventet levealder eller hvordan bygningen antas å være oppført siden man kan anta at det ved oppføringen er fulgt dagjeldende byggeforskrifter ol.

Det er forskjellige misligholdsbeføyelser som kan tenkes, ofte vil prisavslag benyttes. Det kan også tenkes at kjøper vil heve kjøpet.



#### 2.1.1.6 Første ledd nr. 7 Ligningsverdi og offentlige avgifter

Ligningsverdien skal det også opplyses om, dette har betydning for kjøperens skattemessige forhold. Forarbeidene<sup>43</sup> lempet noe på dette kravet, her er ordet ”skal” byttet ut med ”bør”. Dette pga. at ligningsverdien ikke gir ingen noen indikasjon på eiendommens verdi. I klagenemndas praksis er det derimot lagt til grunn at feil i disse opplysningene innebærer at opplysningsplikten i emgll.§3-6 ikke er oppfylt. De begrunner dette med at opplysningene er veldig lett tilgjengelig fra ligningskontoret.

Offentlige avgifter som avfallsgebyr, feieavgift, årsavgift for vann og avløp skal være med i salgsoppgaven. I områder med kommunal eiendomsskatt så bør kanskje megleren opplyse om dette, men det er ikke et krav om dette i emgll.§ 3-6. Ordlyden nevner kun avgifter, så utgangspunktet er at kjøper selv må fremskaffe slike opplysninger om eiendommen<sup>44</sup>. Det vil kanskje gå under emgll.§ 3-1 første og annet ledd, men det er heller ikke her noe krav til dette. Man kan jo stille seg spørsmålet om disse opplysningene står i en vesentlig annen stilling enn andre avgifter til kommunen<sup>45</sup>. På den annen side kan et politisk flertall ”plutselig” innføre eiendomsskatt for et bestemt område.

#### 2.1.1.7 Første ledd nr. 8. Forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonslovgivningen

I emgll.§ 3-6 nr. 8 heter det at forholdet til endelige offentlige planer, altså vedtatte planer, skal tas med i salgsoppgaven til kjøper. Dette gjelder i første rekke reguleringsplaner, men

---

<sup>43</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43

<sup>44</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s.43-44.

<sup>45</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 164 flg.

det kan følge av god meglerskikk at også planforslag skal oppgis i oppgaven<sup>46</sup>. Det kan også være behov for at oppgaven inneholder opplysninger om kommuneplan eller fylkesplan, dette er mest interessant hvis området ikke er regulert. De følger av plan og bygningsloven<sup>47</sup> § 2 at planene ”skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, og gi grunnlag om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn”. Denne formålsbestemmelsen kan sies å være delt i tre deler, den første skal sikre at de offentlige aktører trekker i samme retning og ikke motarbeider hverandre. For det andre skal miljøhensyn ivaretas, dette er også kalt bærekraftig utvikling. Det siste formålet er å sikre estetiske hensyn<sup>48</sup>. Kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er de mest detaljerte og får direkte betydning for den enkelte borger i form av begrensninger til fritt å råde over eiendommen. Slike planer som gjelder naboeiendommene kan også ha betydning for den formidlede eiendom. I loven har lovgiver riktig nok benyttet ordet eiendommen i bestemt form entall, dette kan medføre at naboeiendommen faller utenfor lovens ordlyd. Man kan spørre seg om god meglerskikk også omfatter slike opplysninger, eller om det skal følge av reelle hensyn. Bech og Hasfjord<sup>49</sup> argumenterer for at dette følger av god meglerskikk at slike opplysninger skal tas med i oppgaven hvis det har betydning for den formidlende eiendom. Det kan tenkes at det skal oppføres bygninger som vil fjerne utsikt, eller at det blir forretningslokaler som vil medføre økt støy og trafikk. Dette kan ha betydning for kjøperen ved forskjellige anledninger, det kan være avgjørende for fremtidig bruk av eiendommen og dermed også eiendommens verdi. Meglere har ved flere anledninger blitt holdt ansvarlig etter skadeerstatningsloven for lignende forhold vedrørende reguleringsplan for naboeiendommen. Dette var tilfelle ved en dom i Oslo byrett 9.mars 1989 hvor retten uttalte at megler burde ha forstått at forholdet kunne vært av betydning for kjøpere og gitt nærmere opplysninger om dette.

---

<sup>46</sup> NOU 1987:14 s.74

<sup>47</sup> Lov 14. juni 1985 nr. 77

<sup>48</sup> Backer. Innføring i naturressurs- og miljørett(2002). Side 143 flg.

<sup>49</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 85-87

Denne problemstillingen var oppe i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, klage nr. 99/05, den omhandler meglerens undersøkelsesplikt og opplysningsplikt. Saken dreide seg om planer for utbygging i forkant av eiendommen hvor klagers leilighet ligger, dette ville medføre vesentlig dårligere solforhold og mulig innsyn i leiligheten.

Reklamasjonsnemnda bemerker at det fremkommer av salgsprospektet at for tilstøtende område er utbygging under planlegging samt at disse planene kan sees hos megler. Nemnda kommer frem til at dette oppfyller meglers undersøkelsesplikt og informasjonsplikt, og at dette oppfordrer kjøper til å selv undersøke disse planene, jf. avhendingsloven § 3-10. Det kan tyde på at det skulle være tilstrekkelig å opplyse at slike planer foreligger, og dermed oppfordre eventuelle kjøpere å undersøke nærmere.

Salgsoppgaven skal videre inneholde opplysninger om konsesjonslovgivningen, det som følger av opplysningsplikten, emgll. § 3-6, er lovgivning som retter seg mot eiendommens karakter. Med konsesjon menes det om man trenger tillatelse fra det offentlige til kjøp, og eventuelt også til betingelser som er angitt f.eks. til avtalt pris. Mens konsesjonslovgivning som gjelder den enkelte kjøpers forhold reguleres av den mer generelle regelen i emgll. § 3-1<sup>50</sup>. Dette er regler som retter seg mot erververen, ikke eiendommen. Et eksempel som kan nevnes her er om regler om boplikt, jf. konsl.<sup>51</sup> § 6, dette er ikke særlig nevnt i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven, men man antar at dette er likestilt med konsesjonsspørsmål som avhenger av den enkeltes kjøpers forhold, og dermed går under § 3-1. At boplikt vil kunne ha betydning for kjøper er vel ikke særlig tvilsomt, så etter § 3-1 så bør det tas med i oppgaven til kjøper. Hvis det foreligger generelle regler om eiendommens karakter vil opplysningsplikten altså følge av emgll. § 3-6<sup>52</sup>, men hvis det gjelder lovgivning som gjelder den enkeltes kjøpers forhold vil opplysningsplikten kunne følge av § 3-1.

---

<sup>50</sup> NOU 1987:14 s. 74

<sup>51</sup> Konsesjonsloven av 28. Nov. 2003 Nr. 98

<sup>52</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 167

### 2.1.2 Tilleggskravet i annet ledd

Dette er opplysninger som kommer i tillegg til de kjøperen har krav på etter emgll.§ 3-6 første ledd. Etter annet ledd første punktum<sup>53</sup> skal megler ved overdragelse av borettslagsandel eller av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom(jf.§ 1-1 første ledd nr.3), skal megleren dessuten gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter. Endringen av annet ledd første punktum medførte ingen realitetsendring, det er en endring for å få en bedre harmonisering med terminologien i ny lov om burettslag<sup>54</sup>. Slike opplysninger vil særlig kunne være begrensninger i råderetten for eier eller leier. Det kan for eksempel være slik som det ofte er i borettslag, nemlig at det foreligger en forkjøpsrett for de andre medlemmene. Dette vil medføre en begrensning i råderetten ved salg av eiendommen.

Annet ledd annet punktum inneholder en tilleggsplikt til å gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett hvis handelen omfatter part i sameie eller selskap. Departementet<sup>55</sup> uttalte i denne sammenheng at særlig viktig ”vil eventuelle opplysninger om sameiets eller selskapets gjeld være”. Videre uttalte de at ”uttrykket budsjett bør også omfatte vesentlige forhold i sameiets eller selskapets økonomi som måtte foreligge, og som er forutsigbare på omsetningstidspunktet”. Dette innebærer at også fremtidige endringer i økonomien skal opplyses etter annet ledd, slike opplysninger finner man som regel i årsberetningen og i regnskapet. Planer om oppussing, utskifting av rør ol. som vil ha betydning for den nye eier, kan man finne i referater fra siste generalforsamling eller årsmøte.

---

<sup>53</sup> Endret ved lov 6 juni 2003 nr. 39 (i kraft 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603).

<sup>54</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 202

<sup>55</sup> Ot.prp. 59 (1988-89) s. 43-44

## 2.2 MEGLERENS UNDERSØKELSESPLIKT § 3-7

Megleren har en selvstendig plikt til å undersøke eiendommen jf.emgll.§ 3-7.

Utgangspunktet er at undersøkelsesplikten gjensvar er *nødvendige opplysninger om eiendommen*. Elementene i § 3-7 er å innhente og kontrollere. Selgeren er den viktigste kilden megleren har, men megler har altså en selvstendig plikt til å kontrollere og supplere disse opplysningene. Intensiteten i plikten følger av kriteriet *rimelig*, det vil si at undersøkelsesplikten gjelder så langt det er rimelig. Hva som ligger i kriteriet *rimelig* vil bero på en skjønnsmessig vurdering. Rosén og Torsteinsen har oppstilt en modell for hvordan informasjonsflyten mellom de involverte arter seg. Normalt foregår det slik: oppdragsgiver/takstmann/offentlig instans – megler – kjøper/leietaker. Det innebærer at megler må ta stilling til om informasjonen han mottar er troverdig og dekkende, og videreformidle dette på en måte som kjøperen kan forholde seg til<sup>56</sup>. Konkret hva undersøkelsen omfatter så er det et minstekrav at megler skal innhente panteattest, foreta normal besiktigelse av eiendommen og undersøke forholdet til endelige offentlige planer<sup>57</sup>.

Det følger av forarbeidene<sup>58</sup> at undersøkelsesplikten går utover minstekravene i § 3-6, den utvides bla med at ”på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysningene som har kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige”. Eks på utvidet undersøkelsesplikt, jf. forarbeidene, er at eiendommen er beheftet med faktiske feil, eksempelvis råte, lekkasjer og angrep av skadedyr. Eller dersom megleren har mistanke om forhold som strider mot offentligrettslige regler, som ulovlig tilbygg eller manglende bruksendringstillatelse. Megleren er den profesjonell part, hvor langt pliktene rekke må avgjøres etter kravene til god meglerskikk Jf. § 3-1. Det er ingen plikt til å innhente en generell tilstandsrapport.

---

<sup>56</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 169

<sup>57</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 88

<sup>58</sup> NOU 1987:14 s.75

Oslo byrett<sup>59</sup> dømte et meglerfirma til å betale erstatning for forsømt undersøkelsesplikt. Denne dommen har generell interesse i forhold til § 3-7. Her var det spørsmål om megler skulle holdes ansvarlig for ikke å ha oppdaget at en såkalt *loftserklæring* var merket på eiendommens hovedblad. Det megleren undersøkte i den forbindelse var kun panteattesten for eiendommen. Retten mener at megler ikke fritas for ansvar selv om takstmann ikke reagerte på forholdene. Videre fremgår det at retten ikke finner det tilstrekkelig å kun undersøke panteattest for eiendommen, hvis megler hadde undersøkt eiendommens hovedblad i grunnboken ville megleren fått kjennskap til loftserklæringen. Henviser bla. til en uttalelse fra Norges Eiendomsmeglerforbund, Klagenemnda av 22. Mai 1989, retten antar at den gir uttrykk for ”god forretningsskikk”. Det er sannsynlig at en alminnelig godt orientert megler ved befaring burde oppdaget at den ikke tilfredstilte dagjeldende bygningsforskrifter. Selv om megler ikke har noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, så burde omstendighetene i denne sak gi særlig grunn til mistanke. Megler burde da utført ytterligere undersøkelser som erfaren eiendomsformidler. Retten mener da at et naturlig neste skritt ville være å innhente opplysninger hos bygningskontrollen, og ville da funnet ut at leiligheten ikke var godkjent for beboelse. Altså kommer frem til at megler ikke har utført oppdraget i henhold til ”god forretningsskikk”. Man kan stille spørsmål om dommen ikke pålegger en litt vel utvidet undersøkelsesplikt, særlig med tanke på bygningstekniske regler. En takstmann burde ha bedre kjennskap til disse enn megleren, og bør kanskje være nærmere til å stille spørsmål angående slike forhold<sup>60</sup>.

Kjøperen har også en selvstendig undersøkelsesplikt, og kan som hovedregel ikke påberope seg forhold han burde ha oppdaget ved en slik undersøkelse. Megleren bør kanskje informere kjøper om dette, hvis det skulle vise seg å være nødvendig, jf. avhl. § 3-10.

---

<sup>59</sup> RG-1992-173

<sup>60</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 89

Den videre fremstilling vil ta for seg undersøkelsens gjenstand i pkt. 2.2.1, elementene i 2.2.2 og til slutt intensiteten i pkt 2.2.3.

### 2.2.1 Nødvendige opplysninger om eiendommen (undersøkelsesplikts gjenstand)

Med nødvendige opplysninger om eiendommen tenker man i utgangspunktet på de opplysninger som er oppstilt i emgll.§ 3-6, men som vi skal se er det noen tilfeller der undersøkelsesplikten blir noe mer omfattende. Dette gjelder særlig der megleren får mistanke om at selger holder noe tilbake. Under vil jeg ta for meg de viktigste og mest praktiske områdene som krever at megleren undersøker noe nærmere.

Det er sikker rett at megleren ikke er bygningskyndig, dette er normalt takstmannens område. Det betyr at megleren som regel kan vise til taksten for opplysninger om bygningstekniske forhold. Det må foreligge en faktisk omstendighet som bør få megleren, som profesjonell mellommann, til å forstå at det er nødvendig å foreta nærmere undersøkelser. Slike faktiske feil kan være råde, lekkasjer eller at det er tegn på vannskader, skjevheter, setningskader ol. Det kan altså etter forholdene være nødvendig for megler å undersøke nærmere, intensiteten i undersøkelsene beror på en konkret vurdering jf. nedenfor punkt 2.2.3.

Hvor det kan være grunn til mistanke skal også megler undersøke forhold som kan være i strid med offentligrettslige planer og regler. Slike forhold, for eksempel mulighetene for deling av tomter, kan ha stor betydning for viljen til å inngå kjøpsavtale. Det er ikke sjelden at det ved en eiendom foreligger forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, brannforskrifter osv. Dette er problemer som en profesjonell mellommann skal hjelpe til å forebygge, men spørsmålet om meglerens undersøkelsesplikt må vurderes konkret ut i fra den faktiske situasjon i den enkelte sak. Det må også sees i sammenheng med punkt 2.2.2, hvor tidkrevende og kostbart det vil være å innhente slik informasjon. Rosén og

Torsteinsen tolker rettspraksis på området slik at megler har et selvstendig og uavhengig ansvar for å undersøke og kontrollere eiendommens stilling i forhold til offentligrettslige regler. Megleren blir ikke fritatt for ansvar ved å henvise til takstmann eller andre involverte, det hele beror på en vurdering av den enkelte eiendom og kvaliteten av informasjonen megler har mottatt. Poenget deres er hvorvidt megleren har fått et konkret grunnlag for å reagere<sup>61</sup>.

Etter §3-6 skal megleren opplyse om heftelser på eiendommen, disse kan være av varierende vanskelighetsgrad for megler å få undersøkt. Utgangspunktet er at grunnboken skal undersøkes, men det kan her være en henvisning til et annet gårds- og bruksnummer for strøksservitutter som kan være av betydning for en kjøper. Dette er ikke uvanlig hvis eiendommen er skilt ut fra et hovedbøl i fortettet bystrøk hvor det skal oppføres et større antall boenheter. Hovedregelen er da at den utskilte eiendommen bærer hovedbølets forpliktelser. Dersom det er grunn til å tro at det hviler slike heftelser på eiendommen, skal megleren også sørge for at disse blir undersøkt og opplyst til eventuelle kjøpere<sup>62</sup>.

Tilliggende rettigheter kan være av stor betydning for en kjøper. Hvis det for eksempel medfølger garasjeplass vil det ha stor økonomisk betydning for kjøperen, dette gjelder spesielt i bystrøk hvor parkeringsmulighetene ofte er vanskelige. Apalnes-dommen<sup>63</sup> omhandler meglerens plikt til å undersøke disse rettighetene. Saksforholdet var at en borettslagsleilighet ble solgt med garasje som eieren av leiligheten skulle ha eksklusiv rådighet over, men det viste seg at det ikke fulgte noen garasjeplass med leiligheten og kjøper ville heve kjøpet. Det som er aktuelt i denne sammenheng er om megleren har forsømt sin undersøkelsesplikt, og hvor grensene for denne går. Megleren ble frifunnet, men Høyesterett kom med noen generelle uttalelser om undersøkelse av tilliggende rettigheter. Høyesterett vurderte undersøkelsesplikten på følgende måte:

---

<sup>61</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 179

<sup>62</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 179-180

<sup>63</sup> Rt. 1999 side 408



”Megleren har bygget på selgerens opplysninger. Selv om megleren har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og selv om aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selger ikke selv hadde bodd i den leiligheten som ble overdratt, kan jeg ikke se at megleren i dette tilfelle hadde noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysning om at faren – som hadde eiet leiligheten – disponerte garasje plass”

Videre tilføyes det ”at også den takst som megleren fikk innhentet, inneholdt den samme opplysning om garasje plass”. Som det kommer frem her har megleren en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og at aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selgeren ikke hadde bodd i leiligheten. Det kommer også frem av dommen at megleren ikke hadde ”noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysninger” og la vekt på at takstmannen hadde bekreftet opplysningen. Megleren hadde også tatt telefonisk kontakt med OBOS og hadde også der fått bekreftet selgerens opplysninger. Som Høyesterett uttalte i Rt.1988 side 7, så var dette ikke omstendigheter som skulle få det til å ”ringe en bjelle” for megleren. Det var da ikke rimelig i lovens forstand at megleren burde ha undersøkt nærmere, men man kan si at ved gitte uriktige opplysninger skal det noe til for at megleren ikke har noen som helst grunn til å tvile på disse.

Undersøkelsesplikten ved seksjonerte leiligheter, borettslag mv.

Ved salg av leiligheter vil det kunne oppstå noen særlige utfordringer. Ofte vil dette være opplysninger om økonomiske forhold som vil kunne påvirke en kjøper, hvordan borettslaget er organisert, er det et sameie av selveierleiligheter eller om det er et aksjeselskap. Det megler må i disse situasjonene er å kontakte bofellesskapets ledelse, enten styre leder og/eller forretningsfører for å få informasjon om de økonomiske forhold. Det er vanlig å innhente regnskap, styrets årsberetning, vedtekter, eventuelle husordensregler og lignende. Megleren bør også kontakte ledelsen for å få kjennskap til eventuelle konkrete planer om f.eks. økning av fellesgjeld ol<sup>64</sup>.

---

<sup>64</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 182

Dette var oppe i Klage nr. 112/05<sup>65</sup>, den gjaldt krav om erstatning som følge av at eiendomsmegleren har tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger om rehabilitering av borettslag og den økningen i fellesutgifter dette medfører.

Reklamasjonsnemnda bemerker:

”Når eiendomsmeglingen utføres av et boligbyggelag, påhviler det boligbyggelaget en streng forpliktelse til å gi opplysninger som boligbyggelaget faktisk har hatt, og som ikke er konfidensiell informasjon til forretningsfører. Forutsetningen for at boligbyggelaget skal ha en slik informasjonsplikt er videre at det dreier seg om informasjon som forkjøpsberettigede har grunn til å forvente å få. I dette tilfellet hadde boligbyggelaget i oktober 2002 informasjon om et styrevedtak som skulle igangsette et forprosjekt med hensyn til en eventuell rehabilitering. Endelig vedtak om rehabilitering var ikke truffet. Dette var imidlertid ikke tilstrekkelig til at det kan kreves at boligbyggelaget skulle gitt informasjonen”. Ut i fra dette konkluderte Reklamasjonsnemnda at klageren ikke fikk medhold.

Til sammenligning kan det nevnes en sak i Trondheim tingrett, RG 2000 s. 949. Her var det fremmet krav om erstatning mot et eiendomsmeglerforetak etter salg av en eierseksjon, grunnlaget for kravet var at fellesgjelden ville bli langt høyere på grunn av rehabiliteringsarbeider og dette var på det rene da leiligheten ble lagt ut for salg. Megler hadde innhentet regnskapsoversikt fra siste årsskifte, men hadde ikke undersøkt om det forelå noen nært forestående planer som ville føre til endringer i regnskapstallene. Retten kom til at megler hadde forsømt sin undersøkelsesplikt, megleren burde også kontaktet sameiets leder.

---

<sup>65</sup> <http://www.eiendomsmeglernemnda.no>

At megleren har manglende erfaring på det aktuelle området har ikke betydning for hva det skal opplyses om. Det vil uansett være selskapets ansvar om ikke megleren oppfyller sine plikter.

### 2.2.2 Innhente og kontrollere (elementene)

Megleren har en selvstendig plikt til å kontrollere og supplere selgerens opplysninger. Har ikke megleren foretatt innhenting og kontroll av de nødvendige opplysningene skal han skriftlig informere kjøper om dette, og hvorfor han ikke har gjort det jf.emgll.§ 3-7 annet punktum. Dette betyr ikke at megleren kan informere om at undersøkelsesplikten ikke er overholdt, minstekravene i emgll.§ 3-6 vil uansett gjelde. I følge forarbeidene skal det kun være et vern for at megler ikke skal måtte iverksette svært tidkrevende og kostbare undersøkelser. Emgll.§ 3-7 annet punktum gjelder derfor bare når megleren har svært gode grunner for dette, men dersom det foreligger slike grunner, skal kjøper opplyses også om disse.

Norges Eiendomsmeglerforbund gir ut en håndbok<sup>66</sup> til sine statsautoriserte eiendomsmeglere. Det er her satt opp en huskeliste for salg av andels- og aksjeleiligheter, jeg gir en kort gjengivelse av den til illustrasjon for hva en megler bør innhente og kontrollere av opplysninger. Det bør foreligge kopi av følgende dokumenter: andelsbrev (eventuelt aksjebrev der det finnes), andelsobligasjon – partialobligasjon, vedtekter, leiekontrakt, regnskap – beretning – budsjett, referat fra siste årsmøte og panteattest for eiendommen. Dette er dokumenter som megleren skal undersøke nøye, som kontroll av opplysningene bør megleren ta kontakt med selskapets foretningsfører, eventuelt styret, og spesielt undersøke følgende: er selskapet knyttet til et boligbyggelag, forkjøpsrett, eventuelle husleierestanser eller andre ubetalte krav og størrelsen på eventuelle transportgebyr. Når salget skal gjennomføres og kontrakter opprettes, må det tas forbehold

---

<sup>66</sup> Norges Eiendomsmeglerforbund. Håndbok 2005. 25.årgang. Side 41

om godkjenning av kjøperen i selskapet, og videre forbehold om forkjøpsrett. Dette er nødvendige dokumenter som gir kjøperen mulighet til å vurdere mulig overtagelse og pris. Håndboken har slike huskelister for forskjellige områder som gir megleren hjelp til å hente den nødvendige dokumentasjon ved et salg. Eiendomsmegleren bruker håndboken som en kortfattet oversikt over rettslige og praktiske problemstillinger de blir konfrontert med, den fungerer altså som et oppslagsverk for eiendomsmeglertjenester.

### 2.2.3 "Rimelig" (intensiteten)

Undersøkelsesplikten gjelder så langt det er rimelig, den skal ikke være ubegrenset, heller ikke når megleren har mistanke om at selger holder tilbake informasjon. Det er som tidligere nevnt ikke meglerens oppgave å iverksette tidkrevende og kostbare undersøkelser. Det er i utgangspunktet bare når megleren har unnlatt å innhente eller kontrollere nødvendige opplysninger at kjøperen skal ha særskilt orientering om forholdene. Hva som er nødvendige opplysninger er gjennomgått ovenfor i pkt. 2.2.1<sup>67</sup>.

Når lovgiver benytter ordet *rimelig* har de definert intensiteten til å være et helt skjønnmessig kriterium og man må foreta en konkret vurdering. For å fastslå grensene for undersøkelsesplikten må man se på hvilke opplysninger det er snakk om, hvor vanskelig det er for megler å finne opplysningene og hvor kostbart dette vil bli<sup>68</sup>. Enkle og lite kostbare tiltak er innenfor grensene for hva som synes rimelig at megleren skal undersøke. Rosén og Torsteinsen antar at plikten til å undersøke er strengere i forhold til kontrollplikten, altså forholdet til allerede gitt informasjon, enn i forhold til å innhente ytterligere informasjon. De begrunner dette med at megler da har et konkret utgangspunkt å reagere i forhold til, mens ved innhenting av ytterligere informasjon forutsetter at megler

---

<sup>67</sup> NOU 1987:14 s.75

<sup>68</sup> Sml. Rt.1988 s. 7

bør forstå at han har mottatt utilstrekkelig informasjon. Problemet for megleren vil knytte seg til informasjon som ligger utenfor minstekravene i emgll. § 3-6, ligger det innenfor § 3-6 vil megleren uansett forstå at han ikke innehar tilstrekkelig med opplysninger.

Det kan sies at dersom megleren ut i fra sin generelle erfaring på det konkrete forholdet, ser at det kan bli problemer mellom selger og kjøper er det rimelig etter emgll. §§ 3-7, jf. § 3-1, at megler undersøker nærmere.

I spørsmålet om hvor langt det synes rimelig at megleren kontrollerer opplysninger, vil rimelighetsvurderingen som regel sammenfalle med uaktsomhetsvurderingen. Man må altså ta utgangspunkt i meglerens strenge profesjonsansvar. Det man må spørre seg er om megleren har opptrådt uaktsomt med hensyn til undersøkelsesplikten.

## **2.3 DE GENERELLE KRAV I § 3-1**

Eiendomsmeglingsloven § 3-1 første og annet ledd omfatter etter sin ordlyd en plikt i forhold til både selger og kjøper, til å undersøke og opplyse om juridiske spørsmål som har betydning for salget<sup>69</sup>. Tredje ledd er blitt erstattet med § 2-12 og omhandler en plikt til å ikke påta seg oppdrag der megleren, eller noen som står han nær, har personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder. Bakgrunnen til dette er at meglerens rolle som nøytral mellommann vil kunne svekkes der slike interesser foreligger<sup>70</sup>. Forbudet mot egenhandel må sees i sammenheng med § 3-1 første ledd, kravet til god meglerskikk.

---

<sup>69</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 195

<sup>70</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) Side 71

### 2.3.1 Første ledd

#### 2.3.1.1 God meglerskikk

Det er et grunnleggende krav at megleren skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parter interesser. Hva som er god meglerskikk må fastlegges ut fra et skjønn<sup>71</sup>. Emgll.§ 3-1 omhandler en overordnet plikt for megleren til å yte en innsats som er i tråd med kravet til god meglerskikk, den oppstiller en minimumsgrense. Det kan sies at pliktens intensitet er kravet til god meglerskikk. Kravet til god meglerskikk er et generelt krav, og kommer til anvendelse der avtalen eller loven ikke inneholder en presis regulering av meglerens plikter. Den fungerer som et bidrag til å tolke bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven, spesielt kapittel 3. Hensynet til lojalitet og nøytralitet står sentralt. Formålet med en slik standard er å kunne foreta en kvalitetsprøving av meglerens handlinger. Det må også tas med at det skal vanskelig gjøres å forutsi alle tenkelige tilfeller som burde reguleres, så behovet for slike rettslige standarder er nødvendig og ikke minst praktisk viktig. Det er i eiendomsmeglingsloven 1938 § 11 første ledd en litt annen formulering av standarden, megler skulle ”utføre sitt hverv i overensstemmelse med god foretningsskikk”. At det ble til ”god meglerskikk” i den nye loven innebærer ikke noen realitetsendring av standarden<sup>72</sup>. God meglerskikk er en type rettslig standard, hva som ligger i dette kan variere i innhold. Kjernen er at det vises til en vurderingsnorm som ofte er av moralsk eller sosial karakter. Hovedpoenget med slike standarder er at de er dynamiske, en og samme rettsregel kan tillegges ulikt innhold på ulik tid, avhengig av hva som er den alminnelige oppfatning på det aktuelle området. Man får en mulighet til å fange opp endringer i praksis som skjer over tid. Kredittilsynet har uttalt, i henhold til tidligere lov § 11, at kravet til god meglerskikk utfyller og utvider i mange tilfeller meglerens plikter. Dette på grunn av at det i spesielle tilfeller kan hjemle krav som

---

<sup>71</sup> NOU 1978:14 Side 64 flg.

<sup>72</sup> Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) Side 20

strekker seg lengre enn de rammer som følger av de nærmere spesifiserte regler. Ved bruk av slike åpne og skjønnsmessige rettsregler kan det argumenteres for at det kan gi svekket forutsigbarhet og at like tilfeller ikke behandles likt. I juridisk argumentasjon knyttet til rettslige standarder er det slik at det rettslige grunnlaget suppleres med andre rettskildefaktorer, dette nettopp for å sikre at grensen mellom rett og urett blir tydelig. En metode for å presisere innholdet i standarden er å finne frem til retningslinjene knyttet til standarden og den innbyrdes vekten av dem. Det som er viktig er å finne frem til en fremstillingsform som er best egnet til å beskrive den aktuelle skjønnsmessige bestemmelsen<sup>73</sup>.

Norges Eiendomsmeglerforbund har utarbeidet etiske regler for eiendomsvirksomhet, det følger av § 1 at ”god meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket”. Dette kan være til hjelp som en veiledning, men rettslig sett er god meglerskikk noe annet og mer. De etiske regler fungerer altså som et supplement til lovgivning, rettspraksis og annen myndighetspraksis med tanke på en nærmere konkretisering av hva som følger av god meglerskikk.

Hvem kravet retter seg mot følger av emgll. §§ 1-3 jf. 1-2. Emgll. § 3-1 gjør ingen innskrenkninger i dette utgangspunkt. Det innebærer at kravet retter seg mot alle som driver eiendomsmegling i medhold av § 2-1 eller i medhold av advokatbevilgning. I emgll. § 3-1 brukes det ordet megleren, dette gjelder også advokatvirksomheten, jf. § 1-2. At meglere har rettslig monopol på å drive slik virksomhet er et virkemiddel som skal sikre en viss kvalitet på tjenestene disse tilbyr. Det foreligger også her en identifikasjon mellom megleren og daglig leder i foretaket. I dette ligger det at uansett om det er uautoriserte medhjelpere eller om det er statsautoriserte meglere som utfører oppdraget, gjelder kravet om god meglerskikk. Vurderingen knytter seg til daglig leder og hva som kan forventes av ham. Hvis det benyttes uautoriserte medarbeidere kan det diskuteres om nivået for

---

<sup>73</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 111 flg.

oppdraget senkes, det er i denne sammenheng fastsatt et strengere krav til daglig leders tilsyn og kontroll av virksomheten. Det er i forskrift 15. April 2004 nr. 626 om endringer i forskrift om eiendomsmegling kapittel 5, gitt en presisering av faglig leders ansvar. Det følger av § 5-1 at daglig leder skal ha avgjørende myndighet i alle spørsmål som gjelder den faglige utførelsen av virksomheten, og er ansvarlig for at det drives i samsvar med de krav som stilles. I dette ligger det også at daglig leder har ansvaret for sine ansatte. Dette er en presisering av gjeldende rett i henhold til god meglerskikk, og en utvidelse av faglig leders ansvar som kravet til internkontroll, se eiendomsmeglingsforskriften § 5-3. Det er her et krav om at det skal foreligge en rutinebeskrivelse som detaljert skal beskrive fremgangsmåten ved gjennomføringen av oppdraget<sup>74</sup>.

Nevner noen eksempler fra rettspraksis som omhandler kravet til god meglerskikk. Rt-1995-1350 og Rt. 1988 Side 7, som er gjennomgått ovenfor, har noen generelle uttalelser som presiserer innholdet i standarden.

Oslo byrett<sup>75</sup> hadde en sak som gjaldt erstatningsansvar rettet mot megler som følge av påstått forsømmelse under utførelsen av megleroppdraget. Saken omhandler finansieringsplanene for eiendomskjøp, eiendomsmeglerfirmaet ble saksøkt for brudd på kravet til god meglerskikk. Det kommer frem at vurderingen er skjønnsmessig som med rettslige standarder flest. Her hadde kjøper og selger, før megleren kom inn i bildet, avtalt salget. Megleren har fortsatt de samme plikter ovenfor begge parter, men i dette tilfellet var både kjøper og selger aktive under hele prosessen, de "ordnet opp selv". Retten kom frem til at megler ikke hadde forsømt seg. Begge parter har gjennom hele prosessen hatt kontakt, og var klar over problemene rundt finansieringsplanen. Retten kom til at selger hadde akseptert kjøpers finansieringsplan. Det kommer videre frem av dommen at megleren ikke har noen plikt til å overprøve de vurderinger partene selv har blitt enige om. Retten henviser til Rt. 1988 s.7 om god meglerskikk, og NOU 1987:14 side 65 om grensene for

---

<sup>74</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 41 - 42

<sup>75</sup> RG-1990-1157



god meglerskikk. Retten kom til at meglerfirmaet ikke hadde handlet i strid med kravet til god meglerskikk. Nevner også NOU 2006:1 s 125 om meglers plikter knyttet til budgivers finansiering. Problemer rundt dette er ikke regulert i dagens lov. Utvalget kommer til at dagens praksis er at megler undersøker finansieringsplanene til en kjøper ved at han får en finansieringsplan og en kontaktperson i den aktuelle banken, slik at megler kan få bekreftelse på om kjøper har økonomisk evne til å gjennomføre kjøpet. Dette betraktes i bransjen som tilstrekkelig undersøkelse. Utvalget kommer frem til at det ikke er nødvendig å lovfeste dette, det fremkommer av meglerens omsorgsplikt.

Ytre Follo herredsrett<sup>76</sup> hadde en sak om tilsvarende forhold. Det følger av eiendomsmeglingsloven av 24.juni 1938 nr. 13 §11 megler skal utføre sitt verv overensstemmende med god forretningsskikk.(Rettslig standard som må utfylles med bla. rettspraksis og teori). Megler ble ikke funnet erstatningsansvarlig, retten mener at megler har opptrådt på en slik måte som kan forventes av en profesjonell eiendomsmegler. Megler opplyste selger gjennom hele prosessen om at kjøper ikke hadde fått godkjent lånesøknad. Megler hadde tatt kontakt over telefon med de aktuelle finansieringsinstitusjoner og fått bekreftet at søknad var innlevert. Megler spilte hele tiden med åpne kort, og ga selger nøyaktige opplysninger om hvordan situasjonen var. Megler hadde fått positive tilbakemeldinger fra finansieringsinstitusjonene, det så greit ut. Det kan ikke forlanges en ytterligere plikt til å avverge at kjøpekontrakt ble undertegnet før lånetilsagn forelå. Opplysningsplikten og undersøkelsesplikten er oppfylt. Retten kan ikke se at megler hadde noen mulighet til å undersøke finansieringen noe ytterligere enn det hun gjorde.

Hvis det foreligger et brudd på kravet til god meglerskikk, utløser ikke det automatisk noen rettsvirkninger. Ser man på de offentligrettslige sanksjonene i §§ 2-7 – 2-9, ser man at det er opp til Kredittilsynets skjønn å vurdere om disse skal benyttes. For at de privatrettslige sanksjonene som prisavslag og erstatning skal komme til anvendelse, må man ta stilling til om vilkårene for dette foreligger. Så selv om man ikke overholder kravet til god

---

<sup>76</sup> RG-1992-1010 (157.92)

meglenskikk, er dette ikke i seg selv nok til at de forskjellige rettsvirkninger inntreffer. Kravet til god meglenskikk er både en selvstendig norm og et vilkår som inngår i andre rettsgrunnlag hvor det med andre vilkår kan gi grunnlag for rettsvirkninger<sup>77</sup>, se også Rt.1995 s. 1350.

Generelt sett kan man si at lovens krav til god meglenskikk sikrer nødvendig fleksibilitet, tilpasningsdyktighet og smidighet i regelsettet<sup>78</sup>. Standarden fungerer som et instrument for å fastsette grensene mellom rett og urett i det konkrete tilfelle. I kravet til god meglenskikk ligger det også at megleren må tilpasse seg partenes profesjonalitetsnivå, behovet for vern etter § 3-1 er større for uprofesjonelle oppdragsgivere. En profesjonell part har større mulighet for å vurdere de opplysninger megleren kommer med, og har noe lavere beskyttelsesbehov enn en uprofesjonell part<sup>79</sup>. Hvor stor betydning dette har er noe uvisst, men det kan ha en viss betydning på det konkrete styrkeforholdet mellom megleren og den aktuelle part ved fastsettelsen av kravets innhold.

#### 2.3.1.2 Unødig opphold og omsorg for begge parter interesser

Med unødig opphold menes det at det er oppdragsgiverens interesser som avgjør hvor lang tid megleren skal bruke, ikke meglerens arbeidskapasitet. Hovedpoenget er at det er oppdragsgiver som setter grensene for hvor hurtig oppdraget skal utføres. Det kan tenkes flere eksempler på at selger vil at handelen skal slutes fort. Det kan være at markedet er på vei nedover eller dårlig økonomi hos selger. På den andre siden kan det være i selgerens interesse at salget utsettes noe, eksemplene ovenfor vil også kunne gjelde her, men det kan også tenkes at selgeren vil kunne oppnå bedre pris hvis han har bedre tid på seg. Dette punkt må sees i sammenheng med emgll. § 3-3 om oppdragets varighet, det er i første ledd

---

<sup>77</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 116

<sup>78</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 65

<sup>79</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 128

en tidsbegrensning på 6 måneder. For å få det fulle bilde må man også ta med tredje ledd om oppdragsgiverens oppsigelsesadgang. Han kan når som helst si opp oppdraget. Det har vært diskutert om dette er urimelig ovenfor megleren, men hensynet til megleren vil nok være godt nok ivaretatt gjennom retten til vederlag for utført arbeid<sup>80</sup>. Uansett er det unødige opphold som skal unngås. I denne vurderingen er det flere forhold som må sammenholdes, det første man må se på er hvor lenge megleren har forholdt seg passiv i forhold til oppdraget, og om passiviteten er unødig. I denne vurderingen skal det, som nevnt ovenfor, legges vekt på markedsforhold sammenholdt med forhold hos oppdragsgiveren. Meglerens aktivitetsplikt må også sees i sammenheng med plikten til å gi råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, jf. § 3-1 annet ledd.

Med begge parter interesser, menes det at meglerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver må avveies mot oppdragsgiverens medkontrahent i samsvar med god meglerskikk. Megleren skal oppnå best mulig pris som er god for oppdragsgiver, samtidig som han skal bidra til at kjøperen inngår avtale på grunnlag av nødvendig informasjon. Megleren kan bli ansvarlig hvis han utfører oppdraget med partisk opptreden. Megler skal ikke fullt ut identifisere seg med en part og kun tilgodese dennes interesser. Dette betyr ikke at megleren har en så stor grad av nøytralitet at selger må ansette nok en mellommann som kan ivareta hans interesser, meglerens plikter overfor kjøper er derfor ikke identiske med de plikter han har overfor selger. Megleren må kunne arbeide med å få til en avtale som best mulig ivaretar oppdragsgiverens interesser. Kjøper kan forvente at megleren gir råd og opplysninger uansett om disse er til fordel eller ulempe for selgeren. Dette er for eksempel at kontrakten blir utformet rimelig balansert og at megleren ikke medvirker til illojalt forhold på oppdragsgiverens side<sup>81</sup>. Uttrykket omsorg innebærer at oppdraget ikke skal utføres med et bestemt resultat, men å arbeide for at oppdraget utføres så godt som mulig<sup>82</sup>.

---

<sup>80</sup> Ot.prp.nr. 59 (1988-1989) Side 23

<sup>81</sup> NOU 1987:14 Side 64 - 65

<sup>82</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) s. 66

Av lovutkastet følger det at ”meglerens lojalitetsplikt må avveies mot pliktene overfor medkontrahenten i samsvar med god meglerskikk”. I dette ligger det at i den grad megleren kan opptre lojalt overfor oppdragsgiveren uten å sette medkontrahentens berettigede forventning om nøytralitet i fare, så har han en plikt til det. Dette er også et av hovedpoengene med kravet om god meglerskikk<sup>83</sup>.

I klage nr 97/05 påstås det at megleren har opptrådt i strid med god meglerskikk ved å ha opptrådt ensidig til fordel for selger. Reklamasjonsnemnda bemerker at ”i forbindelse med utarbeidelsen av salgsmaterialet har megler et visst ansvar for å forsøke å avdekke feil og mangler”. Det var foretatt en boligtest og denne medfulgte som vedlegg til salgsprospektet, og kjøper ble oppfordret til å undersøke eiendommen ytterligere. Siden det ikke stilles noe krav om at megleren skal ha byggtekniske kunnskaper kunne ikke Reklamasjonsnemnda se at megler hadde holdt tilbake opplysninger om eiendommens tilstand. Inneholder testen uriktige opplysninger må eventuelle krav rettes mot selger eller den som har utarbeidet boligtesten. Reklamasjonsnemnda finner etter dette at det ikke er bevist at omsorgsplikten etter emgll.§ 3-1 er brutt, særlig når det allerede er inngått avtale om kompensasjon<sup>84</sup>.

### 2.3.2 Annet ledd

Emgll. § 3-1 annet ledd er en generell bestemmelse om at megleren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Denne fungerer som et supplement til de mer detaljerte reglene om opplysningsplikt jf. § 3-6, ovenfor er opplysningsplikt og undersøkelsesplikt om eiendommen behandlet, her vil plikten til å gi råd og veiledning om andre forhold ved handelen enn selve eiendommen bli

---

<sup>83</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 124

<sup>84</sup> [www.eiendomsmeglingsnemnda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no)

behandlet. Det er som profesjonell mellommann megleren plikter til å gi opplysninger om både faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen. Megleren er den nærmeste til å yte slik rådgivning. Den nærmere fastsettelsen av meglerens plikter vil også her måtte avgjøres på bakgrunn av en skjønnsmessig vurdering og hva som følger av kravet til god meglerskikk. Annet ledd setter rammen for hva som skal opplyses om, mens god meglerskikk angir pliktens intensitet. Altså hva man kan kvalitativt og kvantitativt forvente av råd og opplysninger. Rammen kommer frem av *handelen og gjennomføringen av denne*, i dette ligger det at det skal opplyses om forhold som står i sammenheng med den aktuelle handelen. De opplysninger det er tale om har Falkanger-utvalget<sup>85</sup> nevnt følgende eksempler på, det ”kan gjelde forhold med tilknytning til den eiendommen som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål omkring konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål m.m. jf. uttrykket *handelen og gjennomføringen av denne*”. Det er også her klare grenser for meglerens plikter, som at megleren ikke skal kunne forventes å være bygningskyndig eller kunne svare på kompliserte skattespørsmål. Falkanger-utvalget sier videre at meglerens plikt vil ”være begrenset til å peke på de vansker han ser eller bør se, og eventuelt henvise til andre rådgivere”. Megleren plikter altså å gi partene de opplysninger som er av rettslig og faktisk art om forhold som etter meglerens vurdering er viktige for partene i forbindelse med den aktuelle handelen<sup>86</sup>.

Et spørsmål som er oppe til diskusjon er om megleren plikter til å opplyse om nært forestående prisreduksjon. Bech og Hasfjord<sup>87</sup> mener at det må være opp til kjøperen til enhver tid å vurdere hvor mye han er villig til å gi for eiendommen, og at en kjøper må være inneforstått med at prisene varierer over tid. Det ville også kunne medføre at megler ville medvirke til at avtale ikke kom i stand før prisreduksjonen fant sted. Som tidligere nevnt skal megleren prøve å oppnå best mulig pris for eiendommen, så lenge dette ikke

---

<sup>85</sup> NOU 1987:14 Side 65

<sup>86</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 184. Jf. Ot.prp.nr 59 (1988-1989) Side 40

<sup>87</sup> Bech og Hasfjord, Eiendomsmeglinsloven kommentarutgave(1995) Side 68-70

kommer i konflikt med de råd og opplysninger han skal gi kjøperen. Meglerens funksjon ville bli sterkt redusert om han ikke kunne diskutere prisstrategi med selger. Megler skal derimot ikke medvirke til at det tas urimelig pris for eiendommen, jf. pristiltaksloven § 2. Bech og Hasfjord sin vurdering er først og fremst knyttet til prosjektsalg til fast pris, hvor selgeren bestemmer seg for å redusere prisene for å få solgt ut ett byggetrinn før videre bygging fortsetter. Det er enighet om at det skal opplyses om den aktuelle eiendommen ligger over eller under markedspris, det er forskjell mellom å gi opplysning om selgerens strategiske overveielser og gi generell informasjon om markedsutviklingen. Rosén og Torsteinsen<sup>88</sup> kommer frem til at megleren ikke har plikt til å gi informasjon om forstående prisreduksjoner, verken ved salg av prosjektboliger eller salg av brukt eiendom. Derimot er det en plikt at megler opplyser om f.eks. at kvadratmeterprisen er høyere enn markedet skulle tilsi i det samme området, hvis kjøper stiller spørsmål om dette.

Hvis det er tegnet eierskifteforsikring så bør megleren opplyse om dette, og hva den omfatter. Den dekker som regel ikke mer enn selgerens ansvar etter kontrakten, megleren bør få frem at kjøper ikke har større rettigheter mot selskapet enn det han har mot selger. Dette kommer blant annet frem av Rt. 2002 side 1425 hvor Høyesterett uttaler ”jeg nevner at det at selgeren hadde tegnet eierskifteforsikring, etter min mening ikke har noen betydning for hva som skal anses som en mangel”.

Når det gjelder rettslige eller juridiske forhold, så blir problemstillingen hva det kan forventes at en eiendomsmegler skal ha kjennskap til. Det kan legges til grunn at det forventes mer av megleren ved faktiske forhold enn ved juridiske forhold. Dersom megleren som profesjonell part ser at det er rettslige spørsmål som burde undersøkes nærmere, skal han utrede dette eller oppfordre kjøperen til å undersøke dette selv. Dette kan f.eks. være grunnleggende skattespørsmål. Et annet praktisk viktig tema som berører meglerens opplysningsplikt av rettslige spørsmål, er problemstillinger som oppstår under budgivningen. Det er i denne sammenheng reglene om avtaleslutning som setter rammen

---

<sup>88</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 193

for hva meglerens plikter er i denne fasen av oppdraget. Den eneste bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven som omtaler dette er § 3-8 første ledd, den gir departementet adgang til å gi forskrifter om budgivningen, denne kompetansen har blitt delegert til Kredittilsynet<sup>89</sup>. Jeg går ikke nærmere inn på dette her, men som en oppsummering kan det sies at meglerens lojalitetsplikt forandres i takt med at oppdraget utvikler seg. I den første fasen er det kun hensynet til oppdragsgiveren som er i fokus, men etter hvert vil megleren få kontakt med interessenter og han må da også ta hensyn til pliktene overfor disse.

### 2.3.3 Forbudet mot egenhandel/habilitet

Tidligere var dette regulert i § 3-1 tredje ledd, det er nå erstattet med en tilsvarende formulering i § 2-12<sup>90</sup>. Det er her et innført et forbud mot egenhandel. Foretaket skal nekte å påta seg oppdrag, eller si opp oppdrag dersom personer som arbeider i foretaket har eller får personlig eller økonomisk interesse i handelen. Vilkåret er identisk med det som var i § 3-1 tredje ledd, det § 2-12 medførte var at opplysningsplikten etter 3-1 var overflødig når forbudet i 2-12 ble innført<sup>91</sup>. En viktig del av kravet til god meglerskikk er meglerens plikt til å være nøytral i den forstand at han ikke skal ha annen økonomisk interesse i oppdraget enn kravet på avtalt meglervederlag. Det kan sies at megleren ikke skal være inhabil, det skal ikke foreligge omstendigheter som kan svekke tilliten som upartisk mellommann. Det er her problemet med egenhandel kommer inn, dette kan være tilfeller hvor megleren trer inn i en handel som kjøper eller selger. Dette kan vanskelig aksepteres når vi tenker på den vekt som skal legges på kravet god meglerskikk hos megleren. Megleren bør ikke fungere som mellommann hvis han selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk interesse knyttet til oppdraget<sup>92</sup>. Med personlig interesse menes det at dersom en av partene er i meglerens slekt eller familie, vil forbudet gi megleren plikt til å si i fra seg oppdraget.

---

<sup>89</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 201

<sup>90</sup> Ved lovendring 13. Desember 2002 nr. 76 (ikrafttredelse 1. juni 2004)

<sup>91</sup> NOU 2006:1 s. 85-86 (Kapitel 8.5)

<sup>92</sup> Ot.prp.nr 59 (1988-1989) Side 21

Dekningsloven § 1-5 kan gi noe veiledning her, men det må foretas en skjønnsmessig vurdering av om megleren har slik interesse eller ikke. Det kan være forskjellige måter som gjør at megleren kan sies å ha økonomisk interesse, det kan være at han selv er kjøper eller selger eller hvor han har krav på et vederlag utover det som følger av meglervederlaget. I forarbeidene til § 3-1 tredje ledd er det også sett på som relevant økonomisk interesse hvis megleren har pant i eiendommen. Det som er felles for både personlig- og økonomisk interesse er tilknytningen til oppdragets gjenstand, altså den aktuelle eiendommen<sup>93</sup>.

Nevner kort at det i emgll. § 2-6 er et forbud for eiendomsmeglere til å drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling, det vil stride mot kravet til god meglerskikk hvis ansatte eller oppdragstakere driver annen virksomhet. Dette forbudet gjelder ikke for advokater som driver eiendomsmegling som en del av advokatvirksomheten, man må da se på emgll. § 2-6 fjerde ledd hvor departementet kan gi forskrifter som regulerer dette. Det kan tenkes konflikter som er spesielle for advokater, som f.eks. hvis en advokat håndterer et eiendomsmegleroppdrag for A, og samtidig påtar seg et advokatoppdrag mot A. Dette kan stride både mot kravet til god meglerskikk og de advokatetiske reglene<sup>94</sup>.

Hvis megler ikke opplyser om slike forhold vil Kredittilsynet kunne kalle tilbake bevilling og/eller eiendomsmeglerbrev, jf emgll. §§ 2-8 og 2-9. Det kan også foreligge grunnlag for erstatning og vederlagsjustering hvis vilkårene for dette foreligger.

---

<sup>93</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 133 flg.

<sup>94</sup> Rosén & Torsteinsen. Eiendomsmegling, rettslige spørsmål(2005). Side 149



### **3 NOU 2006: 1**

Utvalgets oppgave er å foreta en vurdering av om det er behov for en nærmere regulering av eiendomsmegleroppdrag, om eiendomsmeglingsloven gjenspeiler realitetene og om det er behov for endringer på dette punkt, Jf. NOU 2006:1 kapittel 10. Nedenfor blir det en gjennomgang av de vurderinger og forandringer utvalget foreslår i forhold til eiendomsmeglerens opplysningsplikt.

#### **3.1 FORHOLDET TIL GJELDENE RETT**

##### **3.1.1 Utvalgets vurderinger av meglers omsorgsplikt**

Emgll. § 3-1 er den grunnleggende bestemmelsen om eiendomsmegling, den krever at megleren skal utføre oppdraget i ”samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parter interesser”. Utvalget mener at dette langt på vei blir fulgt i praksis, men at det kan være noen misforståelser om meglerens rolle. Kjøpere tror ofte at megleren skal være bygningskyndig, noe det ikke er krav til. Utvalget vurderer også om det kan være behov for bruk av en profesjonell medhjelper for både selger og kjøper. Dagens lov setter ingen grenser for dette. Siden utvalget mener at lovens intensjon blir fulgt i praksis, kommer de til at det ikke er noe behov for å gå over til et slikt system. Når det gjelder normen god meglerskikk slutter utvalget seg til Falkanger-utvalgets vurderinger, og mener eiendomsmeglingsloven fortsatt bør ha en henvisning til den rettslige standarden. Den gjør loven fleksibel og tilpasningsdyktig. Utvalget mener imidlertid at det burde fremkomme tydeligere av loven hva som ligger i standarden, dette vil redusere meglerens

skjønnsutøvelse. Det burde også komme frem at kravet til god meglerskikk ikke bare gjelder ved utførelsen av oppdraget, men også virksomheten generelt. Foreslår på denne bakgrunn en presisering av dette i loven.

Forslag til ny lovtekst:

*§3-1 God meglerskikk*

- (1) Megleren skal i *sin virksomhetsutøvelse opptre* i samsvar med god meglerskikk.

*Oppdraget skal utføres uten unødig opphold og med omsorg for begge parter  
interesser.*

- (2) Megleren skal *gi råd* og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.

### 3.1.2 Presisering av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt

Utvalgets vurderinger – presisering av meglers opplysningsplikt. (kap.10.3.2)

Utvalget foreslår at meglers opplysningsplikt burde presiseres nærmere, dette med utgangspunkt i avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og bustadoppføringslova.

Eiendomsmeglingsloven er gitt en litt annen utforming enn de nevnte kontraktslovene.

Etter utvalgets vurdering bør det stilles spørsmål om megler, som profesjonell mellommann, bør underlegges et minst like strengt krav til å gi opplysninger som det påhviler selger. Etter gjeldende rett er det ikke gitt at megler holdes ansvarlig selv om det foreligger en mangel som skyldes meglers opplysninger eller manglende opplysninger om relevante forhold. Det blir derfor foreslått å lovfeste en generell regel om meglers plikt til å gi opplysninger om eiendommen. Som det fremkommer av utredningen så er siktemålet med bestemmelsen ”å tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt”. Utvalget finner det mest hensiktmessig å utforme denne bestemmelsen etter mønsteret i avhendingsloven, bustadoppføringslova og husleieloven. Dette begrunnes med at i de nevnte kontraktslovene

er det allerede godt innarbeidede normer. Forslaget de kommer med er innføre i emgll. §3-6 første ledd at megler skal sørge for å gi de opplysninger som kjøperen "har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen". Det kommer også frem at selv om selger og megler har plikt til å gi disse opplysningene, er det ikke gitt at selgers og meglers opplysningsplikt rekker like langt i alle tilfeller. Rekkevidden av meglers opplysningsplikt "må vurderes i forhold til hvilke opplysninger megler før handel slutes kan forvente at kjøperen regner med å få og som kan få betydning for avtalen".

Det har ikke vært utvalgets intensjon å gjøre drastiske forandringer, etter utvalgets oppfatning vil dette primært medføre en presisering av gjeldende rett.

Utvalget kommer også med noen vurderinger rundt innholdet av salgsoppgaven. Megler plikter å gi kjøper skriftlig salgsoppgave før handelen slutes, jf. emgll. § 3-6. Det første som blir nevnt er at de lovpålagte minimumsopplysningene skal være med i selve salgsoppgaven, og ikke som vedlegg. Dette begrunnes med at det kan være vanskelig for interessenter å tilegne seg informasjonen i vedleggene. Megleren som profesjonell mellommann bør kunne vurdere hvilke opplysninger som er relevante, og som derfor skal med i salgsoppgaven. I forhold til andre opplysninger, uttaler utvalget, "må megleren vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at de må omtales i selve salgsoppgaven, om det skal henvises til vedlegg eller om informasjonen bare skal fremkomme av eventuelle vedlegg. Det bør legges vekt på at salgsoppgaven skal være oversiktlig, uten unødig detaljinformasjon".

Videre i utredningen har utvalget gjennomgått noen problemstillinger som gir veiledning og noen nye forslag til hva som skal tas med i salgsoppgaven. Det første som blir nevnt er at det i enkelte tilfeller blir lagd salgsoppgaver før den nødvendige informasjonen er innhentet. Dette kan bare godtas i unntakstilfeller, som ved at det kan ta uforholdsmessig lang tid å innhente de lovpålagte opplysningene. Det viktigste er at de relevante opplysningene fremkommer. Dette må sees i sammenheng med emgll. § 3-7 annet punktum, hvor det fremgår at kjøperen skal ha skriftlig orientering som inneholder grunnen for den manglende informasjonen i oppgaven.

Etter utvalgets oppfatning bør det også fremgå av bestemmelsen at det i salgsoppgaven skal gis opplysninger om størrelsen på vedtatte felleskostnader, jf nytt tredje ledd. Her er det også foreslått at det burde tas med opplysninger om eventuelle andre faste kostnader, her nevner utvalget kabel-TV eller trappevask som eksempler.

Feilaktige opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav, har ofte vært oppe i praksis. Dette kan være opplysninger om muligheter for utleie, dersom dette er inntatt i salgsoppgaven har megler etter gjeldende rett en plikt til å undersøke dette nærmere. Utvalget har delte meninger om megler alltid skal ha plikt til å gi opplysninger om dette i oppgaven. Flertallet kom frem til at det ”ville føre for langt å innføre krav om at megleren alltid skal gi opplysninger i salgsoppgaven om hvorvidt eiendommen tilfredstiller offentligrettslige krav”. De begrunner dette med at det ofte vil være vanskelig å finne ut av om eiendommen oppfyller alle offentligrettslige krav, og at dette ikke er et generelt spørsmål som gjelder alle eiendommer. Flertallet kom frem til at dette reguleres best etter den generelle regel om meglers opplysningsplikt. Mindretallet vil derimot at det ikke skal herske tvil om det juridiske utgangspunkt for vurderingen av meglers ansvar på dette punkt, de mener ”at det bør fremkomme uttrykkelig av lovens § 3-6 at eiendomsmegleren i utgangspunktet har en plikt til å gi opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller de offentligrettslige krav som gjelder for disse”. Mindretallet foreslår at emgll. § 3-6 annet ledd nr. 6 skal lyde: ”bebyggelsens arealer, angivelse av alder og byggemåte og om bruken av bygningen og de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav som gjelder for disse”.

Utvalget mener videre at det i salgsoppgaven bør være opplysninger om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf utkastet § 3-6 annet ledd nr. 7. Det vil være relativt enkelt å undersøke dette, men det kan ikke ventes at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen. Megleren bør si i fra hvis det er åpenbare misforhold, det nevnes at dette kan være tilfelle hvis det er mange år siden ferdigattesten ble utstedt og megler ser eller bør se at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest.

Utvalget vurderer også opplysninger om eiendommens tekniske tilstand. Gjeldende rett krever ikke at eiendomsmegleren er bygningskyndig, spørsmålet er om det burde tilføyes et krav til megler om innhenting av en tilstandsrapport. Det er enighet om at det ikke skal innføres et krav om at meglere skal ha særskilt utdannelse innen byggfag, de kommer frem til at opplysninger om eiendommens tekniske tilstand best fremkommer ved at teknisk kyndige personer undersøker eiendommen. Dagens ordning med verdi- og lånetakst er en relativt enkel og overfladisk gjennomgang av boligen. Det ble høsten 2003 nedsatt et boligtakstutvalg som skulle se på problemstillingen, de kom frem til at det bør være en obligatorisk boligsalgsrapport, og de foreslår at det i eiendomsmeglingsloven innføres en plikt for eiendomsmeglere til å sørge for at kjøperen før handel sluttet mottar en boligsalgsrapport. Eiendomsmeglingsutvalgets flertall mener at det ikke er behov for å innhente boligsalgsrapport ved alle handler. ”Megleren bør imidlertid foreta en vurdering av behovet for innhenting av tilstandsrapport og gi råd og anbefalninger til oppdragsgiver om dette”. De kommer videre frem til at det i sin alminnelighet ikke vil være brudd på meglers omsorgsplikt ved manglende innhenting av slik rapport. Utvalgets mindretall foreslår i samsvar med boligtakstutvalget, at det inntas et krav til obligatorisk bruk av tilstandsrapport i forbrukerforhold når boligen formidles av eiendomsmegler. ”Etter mindretallets oppfatning kan eiendomsmegleren vanskelig gi en tilfredstillende presentasjon av boligen, samt ivareta sine omsorgsoppgaver overfor partene uten å ha kjennskap til boligens tilstand”. Mens utvalgets flertall mener det ligger utenfor utvalgets mandat å foreslå en slik regel, mener mindretallet at bruk av tilstandsrapport i så stor grad berører formidlingen som megleren utfører, at det er nødvendig å regulere dette i eiendomsmeglingsloven.

Utvalget har også vurdert om det bør innføres et krav om obligatorisk bruk av egenerklæringsskjema der det benyttes megler. I dette ligger det at megleren vil få en plikt til å innhente en utfylt egenerklæring fra selger på lik linje med plikten til å innhente opplysninger om eiendommen. Utvalget kommer til at det er en rekke fordeler med et slikt skjema, men på en annen side følger det allerede i dag av meglers undersøkelses- og

opplysningsplikt at megler skal sørge for at relevant informasjon fremkommer. Utvalget vil ikke innføre et krav om dette, men nevner at loven ikke er til hinder for at megleren selv etablerer rutiner som inkluderer et slikt skjema. Noe mange eiendomsmeglingsforetak allerede har. Det vil også være vanskelig å lage et skjema som treffer alle de opplysninger som bør fremkomme.

Det kan også nevnes at det i § 3-6 annet ledd nr. 3 er forandret fra *heftelser* til *tinglyste og utinglyste forpliktelser*, dette medfører ingen forandring av gjeldende rett, kun en presisering av lovens ordlyd.

Forslag til ny lovtekst:

§ 3-6. Kjøperens krav på opplysninger om eiendommen

*(1) Megleren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.*

*(2) Megleren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger om eiendommen:*

- 1. registerbetegnelse og adresse,*
- 2. eierforhold,*
- 3. tinglyste og utinglyste forpliktelser,*
- 4. tilliggende rettigheter,*
- 5. grunnarealer,*
- 6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,*
- 7. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,*
- 8. ligningsverdi eller offentlige avgifter,*
- 9. forholdet til endelige offentlige planer.*

*(3) Ved overdragelse av borettslagsandel eller andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter som gir bruksrett til fast eiendom (jf. § 1-1 første ledd nr. 3), skal megleren i oppgaven dessuten gi opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser ifølge vedtekter, vedtak og avtaler, herunder informasjon om felleskostnader, andre faste*

*kostnader som følger boligen, andel fellesgjeld og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld.*

*(4) I forbindelse med transaksjoner som omfattes av lovens § 1-1 annet ledd nr. 3 og 4 og i forbindelse med formidling av sameieandeler, skal megleren før handel sluttet sørge for at kjøperen gis budsjett og regnskap.*

*(5) Departementet kan i forskrift presisere og fastsette ytterligere krav til hvilke opplysninger som skal inntas i oppgave som nevnt i annet ledd.*

I forhold til emgll. § 2-12 foreslår utvalget flere endringer, se kapitel 8.5.2. Utvalget har lagt vekt på ”at bestemmelsen skal omfatte de tilfeller hvor det er potensiell fare for, eller mistanke om, at egeninteresse kan influere på oppdragsutførelsen”. Det er også lagt vekt på at bestemmelsen skal være forutberegnelig, enkel å praktisere ved at den åpner for minst mulig tolkningstvil og at den ikke skal slå urimelig ut. Utvalget kommer frem til at den delen av bestemmelsen det i praksis oppstår problemer rundt, er den som innebærer at foretaket må si oppdraget fra seg når ansatte eller disses nærstående ønsker å kjøpe eiendom til salgs gjennom foretaket. Det er særlig selger dette skaper ulemper for. Hvis f.eks. en nærstående ønsker å legge inn bud på en eiendom, så kan dette være svært uheldig for selgeren hvis han må inngå oppdrag med ny megler underveis i prosessen. Dette skjer ofte i en allerede begynt budrunde. For å fastslå hvilke situasjoner denne skjønnsmessige bestemmelsen omfatter, er heller ikke oppregningen i praksis helt uttømmende. Det er på denne bakgrunn at utvalget foreslår å endre bestemmelsen på flere punkt. Forandringene går hovedsakelig ut på å presisere innholdet i den skjønnsmessige bestemmelsen, slik at tolkningsalternativene minskes. Forslaget innebærer en innskrenkning i forbudet, siden situasjoner som berører meglerens personlige eller økonomiske interesse kan falle utenfor. Utvalget foreslår derfor en generell bestemmelse som pålegger megleren/foretaket en opplysningsplikt dersom megleren har eller får personlige eller økonomiske interesser, jf fjerde ledd. Dette blir identisk med tidligere emgll. §3-1 tredje ledd.

Forslag til ny lovtekst:

§ 2-12. Forbud mot egenhandel. *Opplysningsplikt om egeninteresse*

*(1) Eiendomsmeglere, jurister og advokater som selv driver eiendomsmeglingsvirksomhet,*

*advokatfullmektiger som utfører megling for advokater, ansatte og personer med tilsvarende tilknytning til foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, samt eiere og tillitsvalgte i slike foretak som normalt deltar i den daglige driften kan ikke kjøpe eller selge egen eiendom gjennom virksomheten vedkommende arbeider i. Det samme gjelder kjøp eller salg for vedkommendes*

*1. ektefelle eller person som vedkommende bor sammen med i ekteskapslignende forhold,*

*2. mindreårige barn, samt mindreårige barn til en person som nevnt i nr. 1 som vedkommende bor sammen med.*

*(2) Foretak og advokater som driver eiendomsmegling i medhold av § 1-2 første ledd nr. 2 kan ikke motta oppdrag fra*

*1. slektninger i opp- og nedstigende linje og søsken til personer som nevnt i første ledd første punktum,*

*2. foretak hvor personer som nevnt i første ledd første punktum eller annet ledd nr. 1, alene eller sammen, har slik innflytelse som nevnt i aksjeloven og allmennaksjeloven § 1-3 annet ledd eller selskapsloven § 1-2 annet ledd.*

*(3) Forbudet i første og annet ledd omfatter ikke*

*1. ansatte i andre fysisk atskilte avdelinger i meglerforetak, boligbyggelag og bank enn den avdelingen som utfører oppdraget,*

*2. ansatte som ikke utfører arbeid som er ledd i eiendomsmegling i boligbyggelag og bank uten separate avdelinger,*

*3. oppdrag som kun gjelder oppgjør.*

*(4) Dersom personer som nevnt i første ledd i andre tilfeller har eller får personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder, skal partene straks få opplysning om dette.*

*(5) Kredittilsynet kan i forskrift gi utfyllende regler, og i forskrift eller enkeltvedtak fastsette unntak fra første og annet ledd.*

*I forhold til emgll. § 3-7 foreligger det ingen forslag til forandringer.*

Det er skjønnsmessige vurderinger som ligger til grunn for å fastslå innholdet av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven. Forarbeidene til loven har forholdsvis utførlige vurderinger, men er ikke uttømmende. Hvis bestemmelsene hadde blitt klarere ville kanskje



antall tvister også minke. Utvalget har i sine vurderinger foreslått å presisere innholdet i bestemmelsene. Et tema som har vært diskutert i media den siste tiden er krav til tilstandsrapport. Hva som blir utfallet av dette er vanskelig å forutse, men det kan se ut til, som mindretallet i utvalget kom til, at det er muligheter for at det kan blir et krav om dette i eiendomsmeglingsloven. Det blir spennende å følge utviklingen fremover og se hva departementet tar med i sitt lovforslag.

## 4 LITTERATURLISTE

### Bøker:

Bech, Stig og Hasfjord, Trond. Eiendomsmeglingsloven kommentarutgave. 2. utgave Oslo, Universitetsforlaget 1995

Bergsåker, Trygve. Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven. 4. utgave 2003

Falkanger, Thor. Tingsrett. 5. utgave, Universitetsforlaget 2000

Gisle, Jon. Jusleksikon. Kunnskapsforlaget 1999

Hagstrøm, Viggo. Obligasjonsrett. Universitetsforlaget 2003

Wyller, Christian. Boligrett. Stavanger 2000

Brækhus, Sjur. Omsetning og kreditt 2. Universitetsforlaget 1994. 5. opplag 2000

Rosén, Karl & Torsteinsen, Dag. Eiendomsmegling – rettslige spørsmål. Gyldendal Norsk Forlag AS 2005.

Norges Eiendomsmeglerforbund. Håndbok 2005. 25.årgang.

Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund. Sist endret på årsmøte 7.mai 2004.

Eckhoff, Torstein. Rettskildelære. 5. utgave ved Helgesen, Jan E. Universitetsforlaget 2001

Backer, Inge Lorange. Innføring i naturressurs- og miljørett. 4. utgave. Gyldendal Norsk Forlag AS 2002.

### **Rettsavgjørelser:**

Rt. 1988 s.7

Rt. 1995 s.1350

Rt. 2005 s. 870

Rt. 1999 s. 408

Rt. 2002 s. 1425

Rt. 2003 s. 612

Rt. 1966 s. 241

RG-1992-1010

RG-1992-173

RG-1990-1157

RG-2000-949

### **Bransjepraksis:**

Klage nr. 97/05

Klage nr. 99/05

Klage nr. 112/05

**Lov:**

Eiendomsmeglingsloven av 24.juni 1938 nr. 13

Eiendomsmeglingsloven av 16.juni 1989 nr. 53

Panteloven av 8.februar 1980 nr. 2

Tinglysningsloven av 7.juni 1935 nr. 2

Sameieloven av 19.juni 1965 nr. 6

Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77

Avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93

Pristiltaksloven av 11. juni 1993 nr. 66

Konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98

**Forarbeider:**

Norges offentlige utredninger:

NOU 2006:1 "Eiendomsmegling"

NOU 1999:1 "Eiendomsregistrering"

NOU 1987:14 "Eiendomsmegling"

Odelstingsproposisjoner:

Ot.prp. nr. 59 (1988-1989). "Om lov om eiendomsmegling"

Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) "Om lov om bustadbyggjelag"

**Elektronoske linker:**

<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no>

<http://www.nef.no/index.gan?id=1493&subid=0>

<http://www.dep.no/fin/>

<http://lovdata.no/>

<http://www.kredittilsynet.no/>

